



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta
Glavni državni arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-1979/4
Podgorica, 03.02.2021. godine

ŠOLJAGA JOVO



BUDVA
Rafailovići bb

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

MINISTAR

Prof. dr Ratko Mitrović



Obradili:

Nataša Pavićević, samostalni savjetnik I

Siniša Minić, samostalni savjetnik I



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-1979/4
Podgorica, 03.02.2021. godine

Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), rješavajući po zahtjevu Šoljaga Jova iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje hotela 5*, bruto razvijene građevinske površine BRGP=2.470,78 m², projektovanog od strane "INTESA GROUP" D.O.O. iz Bijelog Polja na urbanističkoj parceli UP 33.10, blok br. 338, na katastarskim parcelama 1345/1 i 1349/2 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Sl. List Crne Gore, opštinski propisi", br. 01/9), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Šoljaga Jovu iz Budve **daje se saglasnost** na idejno arhitektonsko rješenje hotela 5*, bruto razvijene građevinske površine BRGP=2.470,78 m², projektovanog od strane "INTESA GROUP" D.O.O. iz Bijelog Polja na urbanističkoj parceli UP 33.10, blok br. 338, na katastarskim parcelama 1345/1 i 1349/2 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Sl. List Crne Gore, opštinski propisi", br. 01/9), Opština Budva, sa indeksom izgrađenosti 3,35 (planom zadato 3,5), indeksom zauzetosti 0,6 (planom zadato 0,6) i spratnosti objekta P+5 (planom zadato P+5).

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-1979/1 od 07.12.2020. godine, Šoljaga Jovo iz Budve obratio se Glavnom državnom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje hotela 5*, bruto razvijene građevinske površine BRGP=2.470,78 m², projektovanog od strane "INTESA GROUP" D.O.O. iz Bijelog Polja na urbanističkoj parceli UP 33.10, blok br. 33B, na katastarskim parcelama 1345/1 i 1349/2 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Sl. List Crne Gore, opštinski propisi", br. 01/9), Opština Budva.

Imenovani je uz zahtjev dostavio sledeću dokumentaciju: Idejno rješenje predmetnog objekta u elektronskoj formi; Urbanističko-tehničke uslove broj 06-061-1047/2 izdate 27.09.2018. godine u Budvi od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj; List nepokretnosti 127 – prepis izdat 10.12.2020. godine od strane Uprave za nekretnine, PJ Budva; Elaborat o parcelaciji; Izjavu geodetske licencirane organizacije o identifikaciji urbanističke parcele i katastarskih parcela, kao i identifikacija tačne lokacije predmetnog objekta; Izjavu projektanta u odnosu na član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Članom 87 stav 4 tačka 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili

gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjericama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjericama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Saglasnost iz stava 4 tačke 1, 2, 4 i 5 ovog člana izdaje se rješenjem u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

Članom 88 Stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, Glavni državni arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno arhitektonsko rješenje za rekonstrukciju postojećeg objekta i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

Uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju, Glavni državni arhitekta je utvrdio da je idejno arhitektonsko rješenje hotela 5* u skladu sa smjericama za usklađivanje iz planskog dokumenta, a ovo iz sljedećih razloga:

U smjericama Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" za izgradnju hotela 5* na urbanističkoj parceli UP 33.10, blok br. 33B, koju čine katastarske parcele br. 1345, 1346, 1349/1, 1349/2 i 1348 KO Bečići, navodi se je planirana izgradnja objekta na katastarskim parcelama parceli br. 1345 i 1349/2 KO Bečići. Postojeći objekat na katastarskoj parceli 1345 KO Bečići se rekonstruiše. Detaljnim urbanističkim planom je za predmetne izgrađene stambene objekte predviđena namjena – turističko smještajni kapaciteti sa ugostiteljskim i kulturno-zabavnim sadržajima.

Indeks izgrađenosti i zauzetosti su maksimalni. U njihovim okvirima graditelj može graditi manje kapacitet, ali veće ne može. Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BRGP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulazi u zadatak BRGP, osim ako se u suterenskiom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta.

Urbanistički parametri propisani za urbanističku parcelu UP 33.10, blok br. 33B su sledeći: bruto razvijena građevinska površina objekata (BRGP) P=2.583,00 m², indeks zauzetosti 0,6, indeks izgrađenosti 3,5 i spratnost objekta P+5.

Arhitekturom objekata težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma. Radi očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

Konstatovano je da je uz Zahtjev dostavljena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara – bruto razvijena građevinska površina (BRGP), indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta i odnos prema građevinskoj liniji.

Uz Zahtjev je dostavljena i Izjava geodetske licencirane organizacije kojom se potvrđuje identifikacija/poređenje urbanističke parcele i katastarskih parcela u njenom zahvatu, kao i identifikacija tačne lokacije predmetnog objekta.

Uvidom u list nepokretnosti 127 – prepis, broj: 104-919-13560/2020 izdat 10.12.2020. od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bar, utvrđeno je na katastarskim parcelama 1345 i 1349/2 KO Sutomore pravo svojine Šoljaga Jova u obimu prava 1/1, čime su ispunjeni uslovi za legitimnost investitora u smislu člana 87 stav 6 i člana 91 stav 1 i 2 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20)

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Šoljaga Jovu iz Budve, na idejno arhitektonsko rješenje hotela 5*, bruto razvijene građevinske površine BRGP=2.470,78 m², projektovanog od strane "INTESA GROUP" D.O.O. iz Bijelog Polja na urbanističkoj parceli UP 33.10, blok br. 338, na katastarskim parcelama 1345/1 i 1349/2 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Sl. List Crne Gore, opštinski propisi", br. 01/9), Opština Budva, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Saglasno izloženom, ovaj javnopravni organ odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

MINISTAR

Prof. dr Ratko Mitrović



Obradili:

Nataša Pavićević, samostalni savjetnik I

Siniša Minić, samostalni savjetnik I