



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: 09-6915/2
Podgorica, 28.09.2022. godine

“PODGORICA INVEST “ D.O.O

II Crnogorskog bataljona 2/8
PODGORICA

Dostavlja se rješenje broj I datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ





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: 09-6915/1
Podgorica, 28.09.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, 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 i 86/22), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „PODGORICA INVEST“ D.O.O Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju višestambenog objekta – Apartmanski objekat, koji se nalazi na urbanističkoj parceli broj UP71, koju čini dio katastarske parcele br. 325/1 KO Budva i UP72 koju čine katastarske parcele 921/16, 926/3 i 929/3, i dio katastarske parcele 325/1 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 26/08) u Budva, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „PODGORICA INVEST“ D.O.O iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju višestambenog objekta – Apartmanski objekat – fazna izgradnja, bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 3.010.67m², koji je projektovan od strane „Sokla“ D.O.O Podgorica, na urbanističkoj parceli broj UP 71, koju čini dio katastarske parcele br. 325/1 KO Budva i UP 72 koju čine katastarske parcele 921/16, 926/3 i 929/3, i dio kat.parcele 325/1 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 26/08), Opštini Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,21/0,47 (planom predviđeno 0.23/0,53), indeksa zgrađenosti 0.93/2,11 (planom predviđeno 0.93/2,11), spratnosti objekta Po (G)+P+3+Pk (planom predviđeno Po+P+3+Pk), i odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-6915/1 od 20. 09.2022. godine Glavnom državnim arhitekti obratilo se „PODGORICA INVEST“ D.O.O iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju višestambenog objekta – Apartmanski objekat koji je projektovan od strane „Sokla“ D.O.O Podgorica, na urbanističkoj parceli broj UP 71, koju čini dio katastarske parcele br. 325/1 KO Budva i UP 72 koju čine katastarske parcele 921/16, 926/3 i 929/3, i dio kat.parcele 325/1 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“

br. 26/08) u Budva, bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 3010.67m².

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/22-337/3 izdate 14.04.2022. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opštine Budva; List nepokretnosti br.3868 KO Budva; Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ: 1380/22 od 23.08.2022. godine ovjeren od Notara Knežević Dalibora iz Budve, zaključen između "Podgorica Invest" d.o.o. Podgorica kao investitora I, Lazović Gojka kao suinvestitora 1, Lazović Boža kao suinvestitora 2, Kovačević Srđe kao davaoca saglasnosti 1 i Kovačević Stojana kao davaoca saglasnosti 2, za izgradnju apartmansko – poslovnog objekta na urbanističkim parcelama up 71 i 72, odnosno na katastarskoj parceli br. 325/1 KO Budva, po posjedovnom listu 3868 KO Budva, Izjavu projektanta sa prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije, „GEOTIN MNE“ D.O.O Podgorica o lokaciji objekta; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu Rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 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: smjernicama 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 smjernicama 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 objektata iz člana 154 ovog zakona.

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.

Detaljnim urbanističkim planom „Podkošljun“ (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, broj 26/08), na urbanističkoj parceli 71 i 72 predviđena je namjena – stanovanje srednje gustine SS2 (srednje visoki objekti, objekti veće visine ili visoki objekti).

U poglavlju 7. Urbanistički parametri, tekstualnog dijela plana definisano je da ukoliko postoji neusaglašenost između urbanističkih pokazatelja datih u tabeli i grafičkog priloga list – 10 „Planirano stanje – regulacija i nivelacija“, važeća je spratnost iz grafičkog priloga. Takođe, navodi se i da ako se maksimalno dozvoljena obračunata BRGP na osnovu važeće spratnosti iz grafičkog priloga BRGP ne slaže sa onom iz tabele, važi vrijednost koja povoljnija za investitora.

U tekstualnom dijelu plana za potkrovlje objekta je definisano da isto može biti formirano na dva načina to: potkrovlja ispod kosog krova čija svjetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 1,50 m, uz nagib krova do 23 stepena, mjereno u visini nazidka, gdje se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije i potkrovlje ispod ravnog krova, blagog nagiba do 10 stepeni, poluoblčastog krova ili mješovitog krova, koje može imati površinu do 75% površine tipske nadzemne etaže, uvučeno pretežno s ulične strane (povučeni sprat – Ps). Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta. Za tavan je propisano da je to dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetranje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, liftovske kućice, rezervoare za vodu i sl.

U poglavlju 6.7.2 Horizontalna i vertikalna regulacija tekstualnog dijela plana navedeno je da je građevinska linija prema regulacionoj liniji obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele za slobodnostojeće objekte je od 1,5 m do 2,5 m; za jednostrano uzidane objekte od 0,3 m do 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele a izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 – 2,5 m) ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 3,0 m; i za obostrano uzidane objekte – 0,0 m. Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5 m. Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 3,0 m. Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

U grafičkom i tekstualnom dijelu planskog dokumenta propisana je spratnost napredmetnim urbanističkim parcelama G+P+3+Pk.

Uslovima za arhitektonsko oblikovanje su date osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselje, novu sliku naselja Podkošljun, višeg standarda i iste se odnose na sve objekte i sve ambijente naselja. Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih djelova na postojeće građevine ili prilikom njihove adaptacije – doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanja krova i sl., potrebno je da svi novi djelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zradi, izmišljanje nove fasade i sl. Novi ambijent, objekat, zgrada i sl., ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, fasadne, reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.) Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim, betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonsko nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje), itd.

Uvidom u idejno rješenje, grafički i tekstualni dio, tehnički opis i izjavu projektanta, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa mjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,21/0,47 (planom predviđeno 0.23/0,53), indeksa zgrađenosti

0.93/2,11 (planom predviđeno 0.93/2,11), spratnosti objekta Po (G)+P+3+Pk (planom predviđeno Po+P+3+Pk), i odnosom prema građevinskoj liniji.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „PODGORICA INVEST“ D.O.O. Podgorica, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „Sokla“ D.O.O iz Podgorice, za izgradnju višestambenog objekta – Apartmanskog objekta – fazna izgradnja bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 3.010.67m², koji je projektovan od strane „Sokla“ D.O.O Podgorica, na urbanističkoj parceli broj UP 71, koju čini dio katastarske parcele br. 325/1 KO Budva i UP 72 koju čine katastarske parcele 921/16, 926/3 i 929/3, i dio kat.parcele 325/1 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 26/08), Opštini Budva, u pogledu oblikovanosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, odlučeno je 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ

