



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/24-17017/4
Podgorica, 31.12.2024. godine

RUBIN INVEST DOO

BUDVA

Rozino bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2024.12.31
09:48:41 +01'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-17017/4
Podgorica, 31.12.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Rubin Invest“ Doo iz Budve, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa Group“ DOO Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.12.2024.godine u 12:53:34 + 01'00' za izgradnju apartmanskog objekta (Lamela A i Lamela B) koji je planiran na katastarskim parcelama 975/1, 975/3 i 976/2 KO Bečići, koje odgovaraju dijelu urbanističke parcele UP68.2, u zahvatu DUP--a "Bečići" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Rubin Invest“ Doo iz Budve, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa Group“ DOO Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.12.2024.godine u 12:53:34 + 01'00' za izgradnju apartmanskog objekta (Lamela A i Lamela B) koji je planiran na katastarskim parcelama 975/1, 975/3 i 976/2 KO Bečići, koje odgovaraju dijelu urbanističke parcele UP68.2, u zahvatu DUP--a "Bečići" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine $3.055,51\text{m}^2$ (planom zadato $3.064,50\text{m}^2$), indeksa izgrađenosti 4.48 (planom zadato 4.50), površine pod objektom $386,50\text{m}^2$ (planom zadato $408,60\text{m}^2$); indeksa zauzetosti 0.57 (planom zadato 0.60); spratnosti Lamela A - S+P+8 i Lamela B - Po3+Po2+Po1+P+6 (planom zadata preporučena spratnost P+5 uz mogućnost prilagođavanja konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-17017/1 od 24.12.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Rubin Invest“ Doo iz Budve, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa Group“ DOO Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.12.2024.godine u 11:34:31 + 01'00' za izgradnju turističkog objekta (apartmani)

projektovanog na dijelu UP br.68.2, blok br.68A, na kat.parcelama br.975/3, 975/1 i 976/2 sve KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 01/09), Opština Budva.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja 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 objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Shodno članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-061-2305/4 izdati dana 26.12.2017. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva; Saglasnost Ov.br.464/2021 od 17.02.2021.godine; List nepokretnosti br.1013 KO Bečići elektronski prepis od 30.12.2024.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od za kat.parcele br.975/1, 975/3 i 976/2 KO Bečići; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Intesa Group“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.12.2024. godine u 12:53:34 + 01'00' , za izgradnju apartmanskog objekta (Lamela A i Lamela B) koji je planiran na katastarskim parcelama 975/1, 975/3 i 976/2 KO Bečići, koje odgovaraju dijelu urbanističke parcele UP68.2, u zahvatu DUP--a "Bečići" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), Opština Budva, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja apartmanskog objekta ukupne bruto razvijene građevinske površine 3.055,51m² (planom zadato 3.064,50m²), indeksa izgrađenosti 4,48 (planom zadato 4,50), površine pod objektom 386,50m² (planom zadato 408,60m²); indeksa zauzetosti 0,57 (planom zadato 0,60); spratnosti Lamela A - S+P+8 i Lamela B - P3+P2+P1+P+6 (planom zadata preporučena spratnost P+5 uz mogućnost prilagođavanja konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama koje se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Arhitektonski volumen objekta mora biti pažljivo projektovan u cilju dobijanja homogene slike naselja uz maksimalno poštovanje urbanističkih pravila. Oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektom predviđena izgradnja apartmanskog objekta sa dvije lamele. U pogledu funkcionalnog rješenja apartmanskog objekta, obezbijeđen je ugodan smještaj i boravak uz maksimalno prirodno osvijetljenje. Završna obrada fasade je u bijeloj boji i oblogama od prirodnog kamena u dijelovima fasade, kao i sa istaknutim dijelovima na fasadi u svijetlo krem boji. Krovna atika je naglašena dijelom u bijeloj a dijelom bež boji sve u skladu sa ostatkom fasade. Sve pješačke staze i kolske površine su planirane od betona za vanjsku upotrebu u sivoj boji, dok se slobodne površine ozelenjuju niskim autohtonim zelenilom. Procenat zelenila u okviru lokacije je 36%.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u List nepokretnosti br.1013 KO Bečići elektronski prepis od 30.12.2024.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od utvrđeno je da su kat.parcele br.975/1, 975/3 i 976/2 KO Bečići, u korišćenju Rubin Invest Doo Podgorica.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Rubin Invest“ Doo iz Budve na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa Group“ DOO Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.12.2024.godine u 12:53:34 + 01'00' za izgradnju turističkog objekta (apartmani) projektovanog na dijelu UP br.68.2, blok br.68A, na kat.parcelama br.975/3, 975/1 i 976/2 sve KO Bečići, u zahvatu Deteljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 01/09), Opština Budva, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti,

indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2024.12.31
09:47:11 +01'00'