



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 01-575/2
Podgorica, 07.06.2021.godine

DRAŠKOVIĆ DRAŠKO, RADULOVIĆ BILJANA I LJUBISAV

BUDVA

U prilogu ovog akta, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obrađivači:
Pavićević Nataša, dipl.pravnik
Minić Siniša, dipl.inž.arhitekture

Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

V.D.Glavnog Državnog arhitekta

Mirko Žižić, dipl.inž.arhitekture



VLADA CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA
I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 01-575/2
Podgorica, 07.06.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87. st. 1 i 4. tač.1-6 i st. 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), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu DRAŠKOVIĆ DRAŠKA, RADULOVIĆ BILJANE I LJUBISAVA, svi iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmansko – poslovnog objekta, projektovanog od strane „KALOS“ D.O.O. iz Budve, na dijelu urbanističke parcele broj UP 13.7, blok br. 13, na katastarskoj parceli broj 2065 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „BUDVA CENTAR“ – Izmjene i dopune („Sl. List Crne Gore „ opštinski propisi, br. 32/08 i 25/11), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

DAJE SE DRAŠKOVIĆ DRAŠKU, RADULOVIĆ BILJANI I LJUBISAVU, svi iz Budve, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmansko – poslovnog objekta, projektovanog od strane „KALOS“ D.O.O. iz Budve, na dijelu urbanističke parcele broj UP 13.7, blok br. 13, na katastarskoj parceli broj 2065/1 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „BUDVA CENTAR“ – Izmjene i dopune („Sl. List Crne Gore „ opštinski propisi, br. 32/08 i 25/11), Opština Budva, koji je izrađen u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, sa indeksom izgrađenosti 3,46 (planom propisan 3,5), indeksom zauzetosti 0,47 (planom propisan 0,60), spratnost objekta: G+P+5 +Ps, i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, broj 05-575/1 od 22.03. 2021.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratili su se Drašković Draško, Radulović Biljana i Ljubisav, svi iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmansko – poslovnog objekta, projektovanog od strane „KALOS“ D.O.O. iz Budve, na dijelu urbanističke parcele broj UP 13.7, blok br. 13, na katastarskoj parceli broj 2065 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „BUDVA CENTAR“ – Izmjene i dopune („Sl. List Crne Gore „ opštinski propisi, br. 32/08 i 25/11), Opština Budva.

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu dostavili sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju / izgradnju više objekata mješovite namjene, broj: 06-061-1283/2 od 04.10.2019.godine, izdati od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva; Saglasnost data od strane Biljane Radulović Biljane iz Budve, da kao vlasnik katastarske parcele broj: 2058/3 K.O. Budva prema Listu nepokretnosti 3286 da se na susjednoj katastarskoj parceli koja se graniči sa njenom, može graditi objekat bez ikakvih ograničenja sa njene strane te da s tim u vezi nema nikakvog ograničenja vezanog za udaljenost objekta od njene parcele; Izjavu o međusobnoj usaglašenosti svih djelova tehničke dokumentacije za objekat – apartmansko-poslovni objekat, spratnosti: G+p+5+Ps na dijelu urbanističke parcele, br.

13.7, Blok br. 13 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Budva Centar – Izmjene i dopune „ Opština Podgorica, data od strane „ Kalos „ D.O.O. Budva iz marta 2021. godine, sa Tehničkim opisom; Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – Djelimična parcelacija po Detaljnom urbanističkom planu „ Budva Centar „ na parceli 2065 K.O. Budva, urađen od strane „ Navstar 7 „ D.O.O. Nikšić.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87. stav 4. tač. 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 objekata 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.

Uvidom u idejno rješenje - izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom urbanističkih parametara, utvrđeno je da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmansko – poslovnog objekta, investitora Drašković Draška, Radulović Biljane i Radulović Ljubisava, projektovanog od strane „KALOS“ D.O.O. iz Budve, BRGP podzemne i nadzemnih etaža 3.155,83 m² (666,08+2489,75), na dijelu urbanističke parcele broj UP 13.7, blok br. 13, na katastarskoj parceli broj 2065 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „BUDVA CENTAR“ – Izmjene i dopune („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi broj 32/08 i 25/11), Opština Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, indeksa izgrađenosti 3,46 (planom propisan 3,5), indeksa zauzetosti 0,47 (planom propisan 0,60), spratnosti objekta G+P+5 +Ps, i odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan „BUDVA CENTAR“ – Izmjene i dopune, u poglavlju 7.2 Smjernicama Arhitektonskog oblikovanja, između ostalog propisano je sledeće:

-„principi oblikovanja“: “arhitekturom objekata treba 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 naselja u pravcu visokog turizma“.

-Takođe u istom poglavlju su dati „elementi oblikovanja i materijalizacije“ kojim je propisano: “u cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

Pored ostalog planom su dati Opšti urbanističko-tehnički uslovi - osnovni uslovi, kojim je između ostalog propisano sledeće: „horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Plana su rešenje predloženo od strane planera i nisu obavezujući; gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana; koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan; operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli. Takođe tabelarnim prikazom plana za UP 13.7 planirani su indeks izgrađenosti 3,50 i indeks zauzetosti 0,60.

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da su indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uvidom u Izjavu o međusobnoj usaglašenosti svih delova tehničke dokumentacije za objekat – apartmansko-poslovni objekat, spratnosti: G+P+5+Ps na dijelu urbanističke parcele, br. 13.7, Blok br. 13 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Budva Centar – Izmjene i dopune „ Opština Podgorica, data od strane „ Kalos „ D.O.O.Budva iz marta 2021.godine, sa Tehničkim opisom, konstatovano je da su delovi tehničke dokumentacije koji čine tehničku dokumentaciju za izgradnju navedenog objekta, međusobno usklađeni i prikazuju objekat kao tehničko-tehnološku i funkcionalnu cjelinu, uz poštovanje svih zadatih parametara iz urbanističko-tehničkih uslova sa obezbijeđenim saobraćajnim pristupom objektu.

Uvidom u list nepokretnosti 443 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Budva, utvrđeno je da je katastarska parcela, broj: 2065 K.O.Budva u sukorišćenju sledećih nosioca prava: Radulović Biljane, Drašković Draška i Radulović Biljane u obimu prava 1/1, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora u smislu člana 87.stav 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 91. st. 1. i 3. Zakona u kojim je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije za građenje odnosno postavljanje objekta propisanu ovim zakonom, a koju čini, između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta. Takođe je i data saglasnost data od strane Biljane Radulović Biljane iz Budve, da kao vlasnik katastarske parcele broj: 2058/3 K.O.Budva prema Listu nepokretnosti 3286 da se na susjednoj katastarskoj parceli koja se graniči sa njenom, može graditi objekat bez ikakvih ograničenja sa njene strane te da s tim u vezi nema nikakvog ograničenja vezanog za udaljenost objekta od njene parcele

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, a polazeći od izjave odgovornog inženjera – projektanta, sadržane u citiranoj dostavljenoj izjavi, data od strane „ Kalos „ D.O.O.Budva iz marta 2021.godine, sa Tehničkim opisom, gdje je dat tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele broj UP 13.7, blok br. 13, na katastarskoj parceli broj 2065 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „BUDVA CENTAR“ – Izmjene i dopune („Sl. List Crne Gore „ opštinski propisi, br. 32/08 i 25/11), Opština Budva, koji je izrađen u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, sa indeksom izgrađenosti 3,46 (planom propisan 3,5), indeksom zauzetosti 0,47 (planom propisan 0,60), spratnost objekta: G+P+5+Ps i ostvarenim

odnosom prema građevinskoj liniji, stekli su se uslovi za primjenu člana 87. st. 4. tačka 1. Zakona, radi čega je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

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.

Obrađivači:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik
Minić Siniša, dipl.inž.arhitekture

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.