



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23-10570/6
Datum: 21.06.2024. godine

VUJOVIĆ NIKOLA

BUDVA
Ul. Dositejeva br.44

BAJKOVIĆ IVAN

BUDVA
Ul. Mediteranska br.65

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Obradila:
Načelnica Direkcije,
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Dostavljeno:

- a/a
- naslovu



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23-10570/6

Datum: 21.06.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.1. i 2. člana 88. stav. 2 a u vezi člana 98.stav 5.Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), rješavajući po zahtjevu Bajković Ivana i Nikole Vujovića, za izmjenu rješenja, br. 09-332/23-10570/4 od 28.02.2024. godine, izdatog od strane ovog Direktorata, kojim je imenovanima izdata saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanim od strane "Kalos" d.o.o.Budva, potpisano elektronskim potpisom projektanta 23.02.2024. godine u 09:27:35 +01'00' za izgradnju apartmanskog objekta na dijelu UP br.4.5. Blok br.4 na kat.parcelama br.2332 i 2333 Ko Budva, u zahvatu DUP-a "Budva centar- izmjene i dopune" (" Službeni list Crne Gore " – opštinski propisi, br. 32/08, 25/11), Opština Budva, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto razvijene građevinske površine svih etaža (podzemnih i nadzemnih) – 3.036,00m², ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža BRGP- objekta 2.324,00m² (planom zadato 2.370,36m²), površine pod objektom 354,67m² (planom zadato 398,40m²), indeksa zauzetosti 0.53 (planom zadato 0,60), indeks izgrađenosti 3,48 (planom zadato 3,50), spratnost objekta Po+Su+P+6+Ps (planom zadata preporučena - neobavezujuća spratnost P+5) i ostvarenim saobraćajnim priključkom lokaciji objekta, donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se saglasnost, izdata rješenjem ovog ministarstva, br. 09-332/23-10570/4 od 28.02.2024. godine, i Bajković Ivanu i Nikolu Vujović, daje se saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanim od strane „Kalos“ d.o.o. Budva, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 14.05.2024. godine u 13:52:04 + 02'00', za izgradnju apartmanskog objekta na dijelu UP br.4.5. Blok br. 4 na kat. parcelama br. 2332 i 2333, KO Budva, u zahvatu DUP-a "Budva Centar - izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi br.32/08, 25/11), Opština Budva, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima – ukupne bruto razvijene građevinske površine svih etaža (podzemnih i nadzemnih) – 3.036,00m², ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža - BRGP objekta 2.324,00m² (planom zadato 2370,36m²), površine pod objektom 354,67m² (planom zadato 398,40m²), indeksa zauzetosti 0,53 (planom zadato 0,60); indeksa izgrađenosti 3,48 (planom zadato 3,50); spratnosti objekta; Po+Su+P+6+Ps (planom zadata preporučena - neobavezujuća spratnost P+5) i ostvarenim saobraćajnim priključkom lokaciji objekta.

Obrazloženje

Aktom broj 09-332/23-10570/5 od 07.06.2024. godine, Bajković Ivan i Nikola Vujovića obratili su se ovom ministarstvu, Direktratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za izmjenu rješenja, br. 09-332/23-10570/4 od 28.02.2024. godine, izdatog od strane ovog Direktorata, kojim je imenovanima izdata saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanim od strane "Kalos" d.o.o Budva, potpisano elektronskim potpisom projektanta 23.02.2024. godine u 09:27:35 +01'00' za izgradnju apartmanskog objekta na dijelu UP br.4.5. Blok br.4 na kat.parcelama br.2332 i 2333 Ko Budva, u zahvatu DUP-a "Budva centar- izmjene i dopune" (" Službeni list Crne Gore " – opštinski propisi, br. 32/08, 25/11), Opština Budva, pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto razvijene građevinske površine svih etaža (podzemnih i nadzemnih) – 3.036,00m², ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža BRGP- objekta 2.324,00m² (planom zadato 2.370,36m²), površine pod objektom 354,67m² (planom zadato 398,40m²), indeksa zauzetosti 0.53 (planom zadato 0,60), indeks izgrađenosti 3,48 (planom zadato 3,50), spratnost objekta Po+Su+P+6+Ps (planom zadata preporučena - neobavezujuća spratnost P+5) i ostvarenim saobraćajnim priključkom lokaciji objekta

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica arhitekture sledeće dokaze: Urbanističko tehničke uslove broj 06-332/22-1017/4 izadte 09.01.2023.godine od strane Opštine Budva- Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj; Dopunjeno idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi arhitektonskog projekta koje je izrađeno od strane „Kalos“ d.o.o. Budva, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 14.05.2024. godine u 13:52:04 + 02'00', za izgradnju apartmanskog objekta na dijelu UP br.4.5, Blok br. 4 na kat. parcelama br. 2332 i 2333, KO Budva, u zahvatu DUP-a "Budva Centar - izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi br.32/08, 25/11), Opština Budva; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara; Izjavu geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta, elektronski prepis Lista nepokretnosti br.651 KO Budva sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 21.06.2024.godine, za kat. parcele br.2332 i 2333 KO Budva.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju i raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.a.1 i 2, tač. 2-6 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 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, propisano 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.

Članom 98 st.1. Zakona, propisano je da se nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Stavom 2. istog člana Zakona, propisano je da se Glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1. ovog člana radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i slično. Stavom 3. Istog člana Zakona, propisano je da se izmjena iz stave 1 ovog člana može vršiti najdalje do podnošenja zahtjeva za upis objekta u katastar nepokretnosti iz člana 104. ovog zakona. Članom 98. stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da u slučaju da se izmjena iz stava 1. ovog člana, odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 09-332/23-10570/5 od 07.06.2024. godine, izrađenim od strane „Kalos“ d.o.o. Budva, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 14.05.2024. godine u 13:52:04 + 02'00', za izgradnju apartmanskog objekta na kat. parcelama br. 2332 i 2333, KO Budva, u zahvatu DUP-a "Budva Centar - izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi br. 32/08, 25/11), Opština Budva, ovaj Direktorat, konstatuje sljedeće:

Predmetna urbanistička parcela (dio UP 4.5, kvart 4 – B4), nalazi se u zahvatu DUP-a "Budva Centar - izmjene i dopune", Opština Budva, u okviru površine sa pretežnom namjenom – VPS Višeporodično stanovanje (stanovanje srednjih gustina). Stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana (višeporodična i višestambena izgradnja). Kao dopunska namjena prostora u većem dijelu zone (uz magistralu), predviđa se stanovanje u funkciji turizma. U okviru ovog kvarta, u većem dijelu zone, moguće je smjestiti sljedeće sadržaje kao prateće funkcije: stanovanje u funkciji turizma: jednoporodično stanovanje, jednoporodično stanovanje sa djelatnostima, smještajni kapaciteti (apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje, urbane vile – zona uz magistralu), višeporodično stanovanje, višeporodično stanovanje sa djelatnostima, vikend stanovanje i ljetnjikovci.

Objekti u namjeni stanovanje srednje gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). Oblik i veličina gabarita zgrade može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske i regulacione linije, urbanistički parametri i važeći zakonski propisi.

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%). Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele za slobodnostojeće objekte je 2,5 m, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,0 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan. Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5 m a od susjednog objekta je 4 m.

Rješenje krova je produkt arhitektonske oblikovnosti sa ciljem uklapanja u vizuelne i tradicionalne elemente primorskog ambijenta.

Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP.

Potreban broj parking mjesta potrebno obezbijediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbijediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

Uvidom u tabelarni prikaz planiranog stanja utvrđeno je da su za predmetnu urbanističku parcelu propisani sljedeći urbanistički parametri:

- Maksimalna površina pod objektom: 395,06 m²;
- Maksimalna ukupna BRGP: 2370,36 m²;
- Indeks zauzetosti: 0.60;
- Indeks izgrađenosti: 3.50;
- Spratnost (preporučena): P+5.

Spratnost je data kao preporučeni parametar i može se prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja. Planom definisana bruto razvijena građevinska površina je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj parceli je planirana izgradnja apartmanskog objekta spratnosti Po+Su+P+6+Ps (podrum, suteran, prizemlje, 6 spratova i povučeni sprat). Ukupna površina predmetne urbanističke parcele iznosi 664,00m². Glavni kolski i pješački prilaz objektu je omogućen preko postojeće saobraćajnice na istočnoj strani objekta – puta Gospoština. Sa postojeće ulice se direktno pristupa kolskom i pješačkom ulazu u garažu, a pored pješačkog ulaza u garžu stazom pored objekta na sjevernoj strani se ide ka ulazu u etažu suterena, odakle je predviđena vertikalna komunikacija kroz objekat u vidu stepeništa i lifta. Parkiranje je planirano u okviru suterenske i podrumске etaže gde je projektovana garaža.

Objekat je koncipiran kao slobodnostojeći u funkcionalnom i organizacionom smislu. Fasada objekta u nivou suterena i glavnog ulaza u objekat oblažu se pločama debljine 4-5cm, od prirodnog kamena iz lokalnih majdana adekvatno pričvršćenih za fasadni zid. Ostatak fasade je obložen termoizolacionom oblogom u sistemu „Demit“ sa završnom obradom akrilnom fasadnom bojom. Na terasama kao dominantni element postavljeni su pokretni brišoleji. Krov je ravan, neprohodan, sa potrebnim padovima i slojevima za termo i hidroizolaciju.

Arhitekturom objekta teži se stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza, karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranog objekta usklađeno je sa kontekstom u kome objekat nastaje i predviđenom namjenom. Objekat prepoznaje principe i zakonitosti lokalnog klimata koji se iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekta, primjenu odgovarajućih građevinskih materijala i korišćenju elemenata za zaštitu od sunca. Svojom oblikovnošću, objekat se ambijetalno uklapa i poštuje postojeće likovne i urbane vrijednosti mikroambijenta.

Na osnovu navedenog, utvrđeno je da je predloženo dopunjeno idejno arhitektonsko rješenje apartmanskog objekta, projektovanim od strane „Kalos“ d.o.o. Budva, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 14.05.2024. godine u 13:52:04 + 02'00', na dijelu

UP br.4.5, Blok br.4 na kat.parcelama br.2332 i 2333, KO Budva, u zahvatu DUP-a Budva Centar-izmjene i dopune ("Sl. list CG"-opštinski propisi br.32/08, 25/11), Opština Budva, usklađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupne bruto razvijene građevinske površine svih etaža (podzemnih i nadzemnih) – 3.036,00m², ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža - BRGP objekta 2.324,00m² (planom zadato 2370,36m²), površine pod objektom 354,67m² (planom zadato 398,40m²), indeksa zauzetosti 0,53 (planom zadato 0,60); indeksa izgrađenosti 3,48 (planom zadato 3,50); spratnosti objekta: Po+Su+P+6+Ps (planom zadata preporučena - neobavezujuća spratnost P+5), kao i zadatom građevinskom linijom i kolskim pristupom objektu na vlasničkim parcelama.

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

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

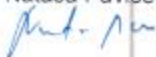
Uvidom u elektronski prepis Lista nepokretnosti br.651 KO Budva sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 21.06.2024.godine, utvrđeno je da su kat. parcele br.2332 i 2333 KO Budva u susvojini Bajković Ivana i Vujović Nikole, u obimu prava 1/2.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, ocijenilo je da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi člana 98.stav 5. ovog Zakona, za izmjenu rješenja br. 09-332/23-10570/4 od 28.02.2024. godine i izdavanjem saglasnosti Bajković Ivanu i Nikolu Vujović, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanim od strane „Kalos“ d.o.o. Budva, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 14.05.2024. godine u 13:52:04 + 02'00', za izgradnju apartmanskog objekta na dijelu UP br.4.5, Blok br. 4 na kat. parcelama br. 2332 i 2333, KO Budva, u zahvatu DUP-a "Budva Centar - izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi br.32/08, 25/11), Opština Budva, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima – ukupne bruto razvijene građevinske površine svih etaža (podzemnih i nadzemnih) – 3.036,00m², ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža - BRGP objekta 2.324,00m² (planom zadato 2370,36m²), površine pod objektom 354,67m² (planom zadato 398,40m²), indeksa zauzetosti 0,53 (planom zadato 0,60); indeksa izgrađenosti 3,48 (planom zadato 3,50); spratnosti objekta: Po+Su+P+6+Ps (planom zadata preporučena - neobavezujuća spratnost P+5) i ostvarenim saobraćajnim priključkom lokaciji objekta.

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

Obradila:
Načelnica Direkcije,
Nataša Pavičević, dipl.pravnik



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.

