



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: 09-1875/5  
Podgorica, 28.12.2021. godine

**“K.D.P. PROMOTION AND INVESTMENTS LIMITED” D.O.O.**

**PODGORICA**  
Cetinjska 7

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



**MIRKO ŽIŽIĆ**



Broj: 09-1875/5  
Podgorica, 28.12.2021. 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „K.D.P Promotion and Investmens Limited“ dio stranog društva iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog kompleksa kategorije 5\* na UP broj 1 koju čine kat.parcele broj 1668/1, 1668/2, 1668/3, 1668/4, 1668/5, 1668/6, 1668/7, 1668/8, 1668/9 i 1668/10 KO Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočičevojka“ ( „Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.07/09) Opština Budva, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** „K.D.P Promotion and Investmens Limited“ dio stranog društva iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog kompleksa kategorije 5\* na UP broj 1 koju čine kat.parcele broj 1668/1, 1668/2, 1668/3, 1668/4, 1668/5, 1668/6, 1668/7, 1668/8, 1668/9 i 1668/10 KO Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočičevojka“ ( „Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.07/09) Opština Budva, bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 80.419,00 m<sup>2</sup> (planom zadata površina nadzemnih etaža 75.543,00 m<sup>2</sup> – ostvarena 55.432,00 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 1,11 (planom zadato 1,51), indeks zauzetosti 0,23 (planom zadato 0,23), spratnost objekata 7Su+P+7 za centralni objekat i P+1 za vile (planom nije zadata spratnost) ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-1875/1 od 12.11.2021.godine Glavnom državnim arhitekti obratio se „K.D.P Promotion and Investmens Limited“ dio stranog društva iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog kompleksa kategorije 5\* na UP broj 1 koju čine kat.parcele broj 1668/1, 1668/2, 1668/3, 1668/4, 1668/5, 1668/6, 1668/7, 1668/8, 1668/9 i 1668/10 KO Reževići, u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočičevojka“ ( „Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.07/09) Opština Budva, bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 80.419,00 m<sup>2</sup> (planom zadata površina nadzemnih etaža 75.543,00 m<sup>2</sup> – ostvarena 55.432,00 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 1,11 (planom zadato 1,51), indeks zauzetosti 0,23 (planom zadato 0,23), spratnost objekata 7Su+P+7 za centralni objekat i P+1 za vile (planom nije zadata

spratnost) ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/21-219/4 izdate 04.06.2021.godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opština Budva; List nepokretnosti br.104 KO Reževići I – prepis za katastarske parcele broj 1668/1 i 1668/11 KO Reževići I; List nepokretnosti br.1004 KO Reževići I – prepis br. 104-919-19665/2021 od 22.12.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva za katastarske parcele broj 1668/2, 1668/3, 1668/4, 1668/5, 1668/6 i 1668/9 KO Reževići I; List nepokretnosti br.1005 KO Reževići I – prepis br. 104-919-19664/2021 od 22.12.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva za katastarske parcele broj 1668/7 i 1668/8 KO Reževići I; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; 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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), 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 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 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Smjernicama iz planskog dokumenta Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočičevojka“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 07/09), Opština Budva, na UP broj 1 koju čine kat.parcele broj 1668/1, 1668/2, 1668/3, 1668/4, 1668/5, 1668/6, 1668/7, 1668/8, 1668/9 i 1668/10 KO Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočičevojka“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.07/09) Opština Budva, prostornim planom opštine Budva predmetni prostor je predviđen je za izgradnju turističkih sadržaja – „turizam i komplementarne aktivnosti“. Programskim zadatkom ukazano je na turistički imperativ visokog turizma koji traži izuzetnu ambijentalnu autentičnost i ponudu usluga. Prostor koji obrađuje Urbanistički projekat planski karakteriše:

- planiranje novih sadržaja ekskluzivnog turizma;
- planiranje nivo sadržaja turističkog stanovanja;

- stvaranje uslova za infrastrukturno opremanje prostora
- stvaranje uslova za povezivanje sadržaja turističkog kompleksa sa sadržajima u kontaktnoj zoni Morskog dobra
- uređenje prostora uz Magistralu i formiranje pristupa predmetnom prostoru.

Planirana mreža saobraćajnica bazira se na uklapanju u rješenje saobraćajnica iz Prostornog plana opštine Budva, razdvajanju saobraćajnih tokova na primarne i sekundarne i uklapanju postojećih saobraćajnica u saobraćajnu mrežu kontaktnih zona. Ostali dio mreže čine pristupne ulice urbanističkim parcelama i lokacijama. Trase novih saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu su prilagođene terenu, a priključak koti Jadranske magistrale. Građevinska linija, visinska i horizontalna regulacija su instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije. Visinska i horizontalna regulacija definisana je zadatim maksimalnim indeksima (indeksom zauzetosti i indeksom izgrađenosti) i maksimalnom spratnošću za svaku urbanističku parcelu. Spratnost objekta – hotela, apart hotela i depandansa zavisi od izabranih indeksa, odnosno njihove kombinacije. Planom je definisan maksimalni indeks izgrađenosti I maksimalni indeks zauzetosti. Kombinovanjem indeksa može se ostvariti različita spratnost objekta (hotela) na način da se dio objekta gradi sa većom visinom i predstavlja reper (kula), čime se ne smiju prekoračiti maksimalni parametri zadati Urbanističkim projektom.

Unapređenjem arhitektonskih i likovnih vrijednosti objekata prilikom njihovog projektovanja kao i uređenjem slobodnih površina i partera, stvoriće se ukupna dobra slika kompleksa. Faznost građenja, predviđena projektnom dokumentacijom, mora biti definisana na način da jedna faza bude funkcionalna, prostorna i oblikovna cjelina. Objekti moraju biti građeni od najkvalitetnijih materijala, a svojim izgledom i sadržajima predstavljati svojevrsnu atrakciju.

Uvažavajući izuzetnu vrijednost lokacije i planirane veće građevinska zahvate na urbanističkim parcelama UP 1 i UP 2, obavezno je sprovođenje Javnog međunarodnog konkursa za izradu Idejnih urbanističko-arhitektonskih rješenja. Konkurs priprema i sprovodi opština Budva u saradnji sa nadležnim Ministarstvom. Razlog za uslovljavanje Javnog konkursa ili angažovanje arhitekata dobitnika svjetskih nagrada u oblasti arhitekture, na izradi Idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja, su smjernice PPO Budva koji prostor (UP 1) definiše kao ekskluzivni turistički kompleks sa 1500 kreveta, koji bi oplemenio obalu i učinio još atraktivnijim stjenoviti odsjek obale, a prostor (UP 2) je ocijenjen kao atraktivan zbog već formiranog kulturnog pejzaža i formiranja atraktivnog ulaska u turističko naselje Skočičevojka. Izuzetno od ovog, Javni međunarodni konkurs se, prema odluci opštine Budva i nadležnog organa – Ministarstva, ne sprovodi u slučaju angažovanja arhitekta dobitnika Pritzkerove nagrade ili RIBA nagrade (Royal Institute of British Architects). Prilikom rješavanja ovih kompleksa moguća su varijantna rješenja u okviru zadatah uslova dozvoljene građevinske bruto površine objekata i broja kreveta.

Na urbanističkoj parceli broj 1 planirana je izgradnja hotela, apart hotela sa depandansima i vila sa svim potrebnim sadržajima u skladu sa Pavilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima I kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list RCG 23/05). Vile predstavljaju turističke objekte koji služe za odmor jedne ili više porodica sa potrebnim osobljem i vrhunskim komforom (Pravilnik o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG 23/05). Zbog specifičnosti luksuznog tretmana, krajnji izgled i kapacitet hotela i vila mora se utvrditi kroz Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje koje će biti rezultat sprovedenog Javnog međunarodnog konkursa, a u okviru zadatah uslova i parametara. Kombinovanjem svih tipova objekata ne smije se preći maksimalni zadati indeks izgrađenosti kao i dozvoljeni broj kreveta. Arhitektura hotela

mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent uz mogućnost korišćenja tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način tako da predstavlja atrakciju. Arhitektura objekata može imati slobodnu savremenu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa mogućnošću primjene tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremen način.

Za predmetnu katastarsku parcelu predviđeni su sledeći parametri: bruto razvijena građevinska površina BRGP=75.543,00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,23, indeks izgrađenosti 1,51, dok spratnost odnosno visina objekata nije predviđena planom.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je idejno arhitektonsko rešenje izgradnje turističkog kompleksa kategorije 5\*, projektovano od strane „ARHITEKTONSKI STUDIO AIM“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 80.419,00 m<sup>2</sup> (planom zadata površina nadzemnih etaža 75.543,00 m<sup>2</sup> – ostvarena 55.432,00 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 1,11 (planom zadato 1,51), indeks zauzetosti 0,23 (planom zadato 0,23), spratnost objekata 7Su+P+7 za centralni objekat i P+1 za vile (planom nije zadata spratnost). Odnos prema građevinskoj liniji je ispoštovan, a kolski prilaz je obezbijeđen preko katastarskih parcela 1668/2 i 1668/11 K.O. Reževići I koje su u vlasništvu investitora.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog kompleksa i kolskog prilaza objektima kompleksa.

Konstatovano je da je zadovoljen uslov angažovanja arhitekta dobitnika RIBA nagrade (Royal Institute of British Architects), te se shodno odluci Opštine Budva i nadležnog organa – Ministarstva, ne sprovodi Javni međunarodni konkurs. U prilog ovome, dostavljen je dokaz da je autor i saradnik, arhitekta Carlos Ferrater, kao osnivač Office of Architecture in Barcelona (OAB) dobio nagradu International Fellow FRIBA (Royal Institute of British Architects) 2011. godine, kao i potvrda Royal Institute of British Architects od 23.04.2021. da se ova nagrada smatra RIBA nagradom.

Takođe, dostavljen je i ugovor – Agreement for design services, zaveden kod „ARHITEKTONSKI STUDIO AIM“ d.o.o. Podgorica pod brojem 44/21 od 16.06.2021. godine između investitora i projekatana.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rešenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, kao i urbanističkim parametrima predviđenim za katastarske parcele 1668/1, 1668/2, 1668/3, 1668/4, 1668/5, 1668/6, 1668/7, 1668/8, 1668/9 i 1668/10 K.O. Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočičevojka“ (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br. 07/09), Opština Budva.

Uvidom u List nepokretnosti br.104 KO Reževići I – prepis utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele broj 1668/1 i 1668/11 KO Reževići I u svojini „K.D.P Promotion and Investmens Limited“ dio stranog društva iz Podgorice u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.1004 KO Reževići I – prepis br. 104-919-19665/2021 od 22.12.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele broj 1668/2, 1668/3, 1668/4, 1668/5, 1668/6 i 1668/9 KO Reževići I u svojini „K.D.P Promotion and Investmens Limited“ dio stranog društva iz Podgorice u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.1005 KO Reževići I – prepis br. 104-919-19664/2021 od 22.12.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele broj 1668/7 i 1668/8 KO Reževići I u svojini „K.D.P Promotion and Investmens Limited“ dio stranog društva iz Podgorice u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „K.D.P Promotion and investments limeted“ d.o.o iz Podgorice, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „ARHITEKTONSKI STUDIO AIM“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju turističkog kompleksa kategorije 5\* na UP broj 1 koju čine kat.parcele broj 1668/1, 1668/2, 1668/3, 1668/4, 1668/5, 1668/6, 1668/7, 1668/8, 1668/9 i 1668/10 KO Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočičevojka“ ( “Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.07/09) 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, 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**

