



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
Broj:09-332/22-885/3
Podgorica, 14.04.2022. godine

„ MONRUS INVESTMENT „ D.O.O.BUDVA I
SAMARDŽIĆ SAŠA

Jadranski put br. 21
BUDVA

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:
-Naslovu;
- a/a.

VLADA CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA
I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 09-332/22-885/3
Podgorica, 14.04.2022. 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), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „MONRUS INVESTMENT“ D.O.O. iz Budve, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju zgrade – objekta mješovite namjene - (apartmanski objekat) – fazna gradnja BRGP podzemnih i nadzemnih etaža: 1.914,33 + 6.928,63=8.842,96 m², na urbanističkoj parceli UP12, Bloka 9, na katastarskim parcelama broj: 528/1, 531/1, 531/2, 531/3, 531/3, 531/5, 531/6, 532/1 i 533/2 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ROZINO I“, Budva („Sl. list Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/09), donosi

R J E Š E N J E

DAJE SE „MONRUS INVESTMENT“ D.O.O. iz Budve i SAMARDŽIĆ SAŠI, iz Budve, saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju zgrade – objekta mješovite namjene - (apartmanski objekat) – fazna gradnja BRGP podzemnih i nadzemnih etaža: 1.914,33 + 6.928,63=8.842,96 m², na urbanističkoj parceli UP12, Bloka 9, na katastarskim parcelama broj: 528/1, 531/1, 531/2, 531/3, 531/5, 531/6, 532/1 i 533/2 sve K.O. Budva, urađeno od strane „KOTOR ARH“ D.O.O. Budva, te utvrđeno da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Detaljnog urbanističkog plana „ROZINO I“, Budva („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i poštovanje osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,51 (planom propisan 0,52), indeks izgrađenosti 4,13 (planom propisan 4,14), spratnosti: 2Po+P+6+Ps (planom propisana Po+Su+P+6+Pk/Ps) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. 09-332/22-885/1 od 15.02.2022.godine, „MONRUS INVESTMENT“ D.O.O. iz Budve i Samardžić Saša, iz Budve, obratili su se ovom ministarstvu zahtjvom za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju zgrade – objekta mješovite namjene - (apartmanski objekat) – fazna gradnja BRGP podzemnih i nadzemnih etaža: 1.914,33 + 6.928,63=8.842,96 m², na urbanističkoj parceli UP12, Bloka 9, na katastarskim parcelama broj: 528/1, 531/1, 531/2, 531/3, 531/3, 531/5, 531/6, 532/1 i 533/2 sve K.O. Budva, urađeno od strane „KOTOR ARH“ D.O.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ROZINO I“, Budva („Sl. list Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/09), Opština Budva.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom ministarstvu- Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, sledeće dokaze:

Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na urbanističkoj parceli, br.12, Blok 9, koju čine katastarske parcele, br. 528/1, 531/1,531/2,531/3,531/5, 531/6, 532/1 i 533/2 sve K.O.Budva , izdati od strane Opštine Budva-Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj; Ugovor o prodaji, zaključen između Zec Nade, Kovačević Rade, Bešović Stane, Jovanović Vere i „ Galop Inženjering „ D.O.O.Budva, ovjeren od strane motara Vukčević Slavke, iz Budve od 18.11.2021.godine; Zapisnik o parcelaciji po planskom dokumentu, ovjeren od strane licencirane geodetske organizacije „ Navstar 7 „ D.O.O. Nikšić; Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu na katastarskim parcelama, br. 528/1, 532/3, 531/5, 531/6, 531/2, 531/3, 532/1, 533/10, 532/4 i 531/1 sve K.O.Budva, urađen od strane „ Navstar 7 „ D.O.O.Nikšić, ovjeren od strane Uperave za nekretnine iz br. 917-104-1919/4 od 20 oktobra 2020.godine; Saglasnost za gradnju data od strane Ilić Marije na kat. parceli br. 532/1 K.O.Budva; Saglasnost za gradnju data od strane Glendže Nedeljka na kat. parceli br. 531/2 K.O.Budva; Ugovor o prodaji, zaključen između Kalezić Veselinke, Jovanović Ivana, Jovanović Rajke i „ Monrus Investment „ D.O.O.Budva, ovjeren od strane notara Vukčević Slavke od 03.12.2021.godine za kat. parcele iz Lista nepokretnosti br. 1769 za kat. parcelu br. 531/ 6 K.O.Budva i Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

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 tačka 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.

U predmetu davanja saglasnosti Investitoru „MONRUS INVESTMENT“ d.o.o. Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju zgrade – objekta mješovite namjene - (apartmanski objekat) – fazna gradnja BRGP podzemnih i nadzemnih etaža: 1.914,33 + 6.928,63=8.842,96 m², na urbanističkoj parceli UP12, Bloka 9, na katastarskim parcelama broj: 528/1, 531/1, 531/2, 531/3, 531/3, 531/5, 531/6, 532/1 i 533/2 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ROZINO I“, Budva („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/09), Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje koje se sastoji u sledećem:

Naime, uvidom u dostavljeno idejno rješenje, tehnički opis, izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara, izrađeno od strane „KOTOR ARH“ D.O.O. Budva, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Detaljnog urbanističkog plana „ROZINO I“, Budva („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije

objekata, i poštovanja osnovnih urbanističkih parametara : indeks zauzetosti 0,51 (planom propisan 0,52), indeks izgrađenosti 4,13 (planom propisan 4,14), spratnosti: 2Po+P+6+Ps (planom propisana Po+Su+P+6+Pk/Ps, odnosno visine objekta i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji).

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan „ROZINO I“, propisani su „USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE“, a između ostalog to su:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Detaljnog urbanističkog plana „ROZINO I“, utvrđeno je da se novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju 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.). Nije poželjna pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd. U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

Takođe, tačkom 5.9. dati su URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA MJEŠOVITE NAMJENE (SMN1, SMN2) pod sledećim uslovima:

U objekte mješovite namjene spadaju i stanovanje sa kompatibilnim sadržajima (SMN2), u blokovima br. 1, 3, 6, 7 i 9.

5.9.2. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene – stanovanje sa kompatibilnim sadržajima (SMN2):

Objekti u zoni mješovite namjene mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti. Više slobodnostojećih objekata na jednoj parceli formira otvoreni ili poluotvoreni blok. Ovi blokovi su karakteristični po višespratnim objektima koji mogu biti postavljeni kao slobodnostojeći (otvoreni blok) ili kao jednostrano i dvostrano uzidani objekti koji formiraju poluotvoreni blok.

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata; maksimalna dozvoljena spratnost; maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli; maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli; kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tački 6. Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta. Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,00 m, a od zadnje 4,00 m.

Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Oblikovanje objekta je reprezentativno, u duhu moderne arhitekture, bez upotrebe istorijskih etno elemenata drugih sredina (balustrade, gipsarski radovi i sl.).

Suteren i podrum objekta se može koristiti kao magacinski prostor i garaža, ali i kao poslovni prostor, u zavisnosti od potreba investitora. Potencijalni poslovni prostor u suterenu je fizički i funkcionalno povezan sa prizemljem i ne može imati direktne ulaze sa ulice. U slučaju korišćenja podzemnih etaža za poslovni prostor, te površine ulaze u proračun BRGP.

Krovovi ovih objekata su kosi nagiba 18-23o, ili ravni, a krovni pokrivači adekvatni nagibu.

Također, Poglavljem 5.1.2. "Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu" DUP-a Rozino I definisano je da: "Potkrovlje je dio objekta ispod krovne konstrukcije, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može biti formirano na sljedeće načine: potkrovlje ispod kosog krova čija svijetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 1,50 m, uz nagib krova do 23°, mjereno u visini nazidka; i u ovakvom potkrovlju se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije; potkrovlje ispod ravnog krova, krova blagog nagiba do 10°, poluobljučastog krova ili mješovitog krova, može imati površinu do 75% površine tipske nadzemne etaže, uvučeno pretežno s ulične strane (povučeni sprat – Ps).

Visina objekta - h je visinski gabarit objekta određen brojem nadzemnih etaža, podrumom (suterenom) i potkrovljem.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i maksimalnodozvoljena spratnost, maksimalna površina pod objektima, maksimalna ukupna BRGP-svih objekata, pretežna namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli 19: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Uvidom u Tehnički opis za izgradnju predmetnog objekta na opisanoj lokaciji, datog od strane projektanta, utvrđeno je da je idejno rješenje urađeno na osnovu dostavljenog geodetskog snimka sa katastarskim podacima, projektnog zadatka investitora i urbanističko-tehničkih uslova, br. 06-061-1058/3 od 25.11.2019.godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, gdje je utvrđeno da isti tretira objekat koji se nalazi na urbanističkoj parceli UP 12, Bloka 9 sa korišćenjem urbanističkih parametara koji su planski namijenjeni urbanističkoj parceli up 12, Bloka 9. Predmetna lokacija koja se nalazi u centralnom dijelu UP 12 se naslanja na saobraćajnicu sa sjeverne i istočne strane, dok je sa južne strane planirana pristupna saobraćajnica, odnosno prilaz objektu je organizovan sa gradske saobraćajnice. Objekat ima ukupno 8 vidljivih nadzemnih etaža kao i dvije podrumске etaže namijenjene garažiranju i to : 2Po+P+6+Ps. Objekat je propisno udaljen od granica urbanističke parcele u skladu sa planskim uslovima. Sa prednje strane prema saobraćajnici, objekat je smješten sa istočne strane dok je ulazak u garažu organizovan sa južne strane. Dat je i tabelarni prikaz urbanističkih parametara iz ovlašćenja Glavnog Državnog arhitekta po članu 87 stav 1 tačka 4. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata sa pregledom bruto površina nadzemnih etaža i podzemnih garaža apartmanskog objekta sa rekapitulacijom parametara uz idejni projekat za apartmanski objekat mješovite namjene.

Uvidom u Listove nepokretnosti br: 317-izvod, izdat od strane nadležne Uprave za nekretnine za katastar i državnu imovinu, utvrđeno je pravo raspolaganja za Opštinu Budva na kat. parceli, br. 528/1 K.O.Budva; List nepokretnosti 1291-prepis, utvrđeno je pravo korišćenja za Glendžu Zorku na kat. parceli, br. 531/1 K.O.Budva; List nepokretnosti 1290 –izvod, utvrđeno je pravo korišćenja za Glendžu Nedeljka na kat. parceli, br. 531/2 K.O.Budva; List nepokretnosti 1319–izvod, utvrđeno je pravo korišćenja za „ Galop Inženjering „ D.O.O.Budva na kat.parceli br. 531/3 K.O.Budva; List nepokretnosti 1719–izvod, utvrđeno je pravo korišćenja za Samardžić Sašu na kat. parceli br. 531/5 K.O.Budva; List nepokretnosti 1769–izvod, utvrđeno je pravo sukorišćenja za Jovanović Ivana, Rajka i Kalezić Veselinke na kat. parceli br. 531/6 K.O.Budva; List nepokretnosti 408–izvod, utvrđeno je pravo korišćenja za Ilić Mariju na kat. parceli br. 532/1 K.O.Budva; List nepokretnosti 4084–izvod, utvrđeno je pravo sukorišćenja za Duletić Ljubicu i Bajčetić Zorku na kat. parceli br. 533/2 i 533/10 sve K.O.Budva.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da je Ilić Marija iz Budve, kao vlasnik katastarske parcele br. 532/1 K.O.Budva iz Lista nepokretnosti 408 dala izričitu saglasnost imenovanom investitoru za građenje planiranog objekta na urbanističkoj parceli UP 12, Blok 9, a koju čini i katastarska parcela br. 532/1 K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog

plana „ Rozino I „ Opština Budva te i saglasnost da se izda rješenje od strane Glavnog Državnog arhitekta za predmetnu gradnju na ime „ Monrus Investment „ D.O.O.Budva. U spisima predmeta ima i notarski zapis Ugovora o kupoprodaji,, zaključen dana 03.12.2021.godine između Kalezić Veselinke , Jovanović Ivana i Rajke, kao prodavci kat. parcele br. 531/6 K.O.Budva iz Lista nepokretnosti br. 1769 i kupaca: Monrus Investment „ D.O.O.Budva.

Takođe ima i notarski zapis Ugovora o prodaji, zaključen dana 18.11.2021.godine između Zec Nade, Kovačević Rade, Bešović Stane, Jovanović Vere kao prodavaca i „ Galop Inženjering „ D.O.O.Budva kao kupca predmetne nepokretnosti – kat. parcela, br. 531/3 K.O.Budva za koju nepokretnost je označeni prodavac dao saglasnost da navedeni investitor može da gradi planirani objekat.

Za ostale katastarske parcele na kojoj se treba graditi planirani objekat: 528/1 K.O.Budva (Opština Budva u fazi otkupa), 531/1 K.O.Budva(korišćenje Glendža Zorka), 531/2 K.O Budva (korišćenje Glendža Nedjeljko u fazi kupoprodaje) i 533/2 K.O.Budva (Duletić Ljubica i Bajčetić Zorka u sukorišćenje imenovanih), imenovani investitor mora pravosnažno okončati započete postupke kupoprodaje istih do Prijave građenja predmetnog objekta.

Saglasno utvrđenom činjeničnom stanju, stekli su se uslovi za primjenu člana 87.stav 4. tačka 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata „MONRUS INVESTMENT“ D.O.O. iz Budve i SAMARDŽIĆ SAŠI, iz Budve, izda saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju zgrade – objekta mješovite namjene - (apartmanski objekat) – fazna gradnja BRGP podzemnih i nadzemnih etaža: 1.914,33 + 6.928,63=8.842,96 m2, na urbanističkoj parceli UP12, Bloka 9, na katastarskim parcelama broj: 528/1, 531/1, 531/2, 531/3, 531/5, 531/6, 532/1 i 533/2 sve K.O. Budva, urađeno od strane „KOTOR ARH“ D.O.O. Budva, te utvrđeno da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Detaljnog urbanističkog plana „ROZINO I“, Budva („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i poštovanje osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,51 (planom propisan 0,52), indeks izgrađenosti 4,13 (planom propisan 4,14), spratnosti: 2Po+P+6+Ps (planom propisana Po+Su+P+6+Pk/Ps) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Saglasno izloženom, odlučno 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.

Obrađivač,
Siniša Minić, dipl.inž.arh.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

