



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: 09-2229/5-2021
Podgorica, 11.02.2022. godine

“K.D.P PROMOTION AND INVESTMENS LIMITED”

PODGORICA
Cetinjska 7

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu





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: 09-2229/5-2021
Podgorica, 11.02.2022. 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 apart hotela sa depadansima na UP broj 2 koju čini kat.parcela broj 1745 KO Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočičevojk“ („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 apart hotela sa depadansima na UP broj 2 koju čini kat.parcela broj 1745 KO Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočičevojk“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.07/09) Opština Budva, bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 28.280,20 m² (planom zadata površina nadzemnih etaža 23.700,00 m² – ostvarena 23.675,00 m²), indeks zauzetosti 0,29 (planom zadato 0,35), indeks izgrađenosti 1,56 (planom zadato 1,57), spratnost objekata Po+2S+P+8 za centralni objekat i 3S+P+3 za depadans (planom nije zadata spratnost). Odnos prema građevinskoj liniji je ispoštovan, a kolski prilaz je obezbijeđen preko katastarske parcele 2990/1 K.O. Reževići I koja je po kulturi nekategorisani put u svojini Crne Gore u obimu prava 1/1, gdje raspolaganje ima Opština Budva.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-2229/1 od 31.12.2021.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 apart hotela sa depadansima na UP broj 2 koju čini kat.parcela broj 1745 KO Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočičevojk“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.07/09) Opština Budva, bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 28.280,20 m² (planom zadata površina nadzemnih etaža 23.700,00 m² – ostvarena 23.675,00 m²), indeks zauzetosti 0,29 (planom zadato 0,35), indeks izgrađenosti 1,56 (planom zadato 1,57), spratnost objekata Po+2S+P+8 za centralni objekat i 3S+P+3 za depadans (planom nije zadata spratnost). Odnos prema građevinskoj liniji je ispoštovan, a kolski prilaz je

obezbijeđen preko katastarske parcele 2990/1 K.O. Reževići I koja je po kulturi nekategorisani put u svojini Crne Gore u obimu prava 1/1, gdje raspolaganje ima Opština Budva.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/21-499/2 izdate 05.07.2021.godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opština Budva; List nepokretnosti br.104 KO Reževići I – prepis br. 104-919-19945/2021 od 28.12.2021.godine za katastarsku parcelu broj 1745 KO Reževići izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah 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 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.

Prostornim planom opštine Budva predmetni prostor 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 nivoih 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 projektom 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 Prostornog plana Opštine 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 zadatih uslova dozvoljene građevinske bruto površine objekata i broja kreveta.

Na urbanističkoj parceli UP 2 planirana je izgradnja apart hotela sa depandansima, zadata maksimalna površina pod objektima i maksimalna građevinska bruto površina svih objekata. Objekat hotela može da ima jedan objekat - hotel sa centralnim sadržajima (repcija, servisi, restorani, butici, bazeni, podzemne garaže za parkiranje vozila) i depandanse odvojene cjeline sa sobama ili apartmanima. Projektuje se u potpunosti u skladu sa Pravilnikom o klasifikaciji minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list RCG 23/05). U cilju kategorizacije hotela kroz Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje se definišu kapaciteti. U cilju povoljnije kategorizacije objekta hotela, smanjenjem smještajnih kapaciteta može se obezbijediti veća kategorizacija na način da se obezbijedi 80 m² zelenila po ležaju za četiri zvjezdice ili 100 m² zelenila po ležaju za pet zvjezdica.

Arhitektura hotela mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent uz mogućnost korišćenja tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način tako da predstavlja atrakciju. Od izbora kategorije, odnosno odnosa hotelskih soba i apartmana čiji je minimalni broj propisan Pravilnikom, zavisi arhitektura hotela - centralnog objekta i posebnih objekata - depandansa. Na urbanističkoj parceli, u objektu, u suterenskim ili podzemnim etažama se mora riješiti parkiranje automobila u skladu sa uslovima datim u poglavlju Saobraćaj. Za izradu Idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja mogu se koristiti idejna rješenja objekta iz grafičkog priloga Idejna rješenja objekata, kao i

preporučeni gabariti objekata. Gabariti hotela i depandansa se mogu definisati i na drugi način u skladu sa rezultatima istraživanja terena propisanih ovim Projektom, ali poštujući zadate maksimalne indekse, građevinske linije i ostale uslove.

Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekta i uslovima datim u poglavlju Saobraćaj i Pejzažna arhitektura. U okviru urbanističke parcele definisati kolski pristup i način parkiranja u skladu sa uslovima iz poglavlja Saobraćaj. Podzemne i suterenske etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski sadržaji za funkcionisanje objekta ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekata. U okviru zelenila mogu se graditi pješačke staze, vidikovci, stepeništa, podzemne garaže, panoramski liftovi, protivpožarne saobraćajnice i pristupne saobraćajnice infrastrukturnim objektima, što je definisano u poglavlju Saobraćaj i Pejzažna arhitektura. Podzemne garaže mogu biti višeetažne u skladu sa mogućnostima terena. Organizaciju urbanističke parcele definisati obavezno kroz Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje, odnosno projektnu dokumentaciju.

Za predmetnu urbanističku parcelu UP 2, odnosno katastarsku parcelu 1745 K.O. Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočičevojka“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br. 07/09) predviđeni su sledeći parametri: bruto razvijena građevinska površina BRGP=23.700,00 m², indeks zauzetosti 0,35, indeks izgrađenosti 1,57, dok spratnost odnosno visina objekata nije predviđena planom.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je idejno arhitektonsko rješenje izgradnje apart hotela sa depandansima 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 28.280,20 m² (planom zadata površina nadzemnih etaža 23.700,00 m² – ostvarena 23.675,00 m²), indeks zauzetosti 0,29 (planom zadato 0,35), indeks izgrađenosti 1,56 (planom zadato 1,57), spratnost objekata Po+2S+P+8 za centralni objekat i 3S+P+3 za depandans (planom nije zadata spratnost). Odnos prema građevinskoj liniji je ispoštovan, a kolski prilaz je obezbijeđen preko katastarske parcele 2990/1 K.O. Reževići I koja je po kulturi nekategorisani put u svojini Crne Gore u obimu prava 1/1, gdje raspolaganje ima Opština Budva. Prema planskom dokumentu prilaz je dat do urbanističke parcele, ali obzirom na njenu površinu i planirani kompleks objekata, saobraćajna mreža unutar urbanističke parcele razrađivaće se u skladu sa rješenjem kompleksa.

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).

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 projekatanta.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za

arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, kao i urbanističkim parametrima predviđenim za urbanističku parcelu UP 2, odnosno katastarsku parcelu 1745 K.O. Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočičevojk“ (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br. 07/09), Opština Budva.

Uvidom u List nepokretnosti br.104 KO Reževići I – prepis br.104-919-19945/2021 od 28.12.2021 utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela broj 1745 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 apart hotela sa depadansima na UP broj 2 koju čini kat.parcela broj 1745 KO Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočičevojk“ (“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

MIRKO ŽIŽIĆ

