



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: 09-332/22-2648/6
Podgorica, 29.07.2022. godine

„KNJAZ“ DOO

PODGORICA
Evropska ulica br.2

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ



Dostavljeno:

- a/a
- nasiovu



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: 09-332/22-2648/6
Podgorica, 29.07.2022. 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. i člana 237 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 „Knjaz“ doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleksa TH – osnovnog objekta – Hotela sa vilama– fazna izgradnja, na lokaciji koju čini dio UP8, blok 22, koja se sastoji od kat.parc. br. 423/2, 422, 582,583,584/1,584/2, 584/3, 584/4, 584/5 i 585 KO Sveti Stefan i dijela kat.parc.br. 581 KO Sveti Stefan, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Pržno-Kamenovo II za dio Kamenovo Vrijesno” („Službeni list Crne Gore“ – broj 19/10), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „Knjaz“ Doo Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleksa TH – osnovnog objekta – Hotela sa vilama– fazna izgradnja, na lokaciji koju čini dio UP8, blok 22, koja se sastoji od kat.parc. br.423/2, 422, 582,583,584/1,584/2, 584/3, 584/4, 584/5 i 585 KO Sveti Stefan i dijela kat.parc. br.581 KO Sveti Stefan, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Pržno-Kamenovo II za dio Kamenovo Vrijesno” („Službeni list Crne Gore“ – broj 19/10), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta 13.252,55 m², indeks zauzetosti – 0,30 (planom propisan 0,47), indeks izgrađenosti 1,10 (planom propisan 1,14), spratnosti objekta od P+1 do Po+P+3+Pk (propisana planom Po+P+3+Pk), i odnosom prema građevinskoj liniji. Prilaz objektu je obezbijeđen sa sjeverozapadne strane, iz pravca lokalnog puta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-2648/1 od 12.04.2022.godine Glavnom državnim arhitekti obratilo se „Knjaz“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleksa TH – osnovnog objekta – Hotela sa vilama– fazna izgradnja, na lokaciji koju čini dio UP8, blok 22, koja se sastoji od kat.parc. br.423/2, 422, 582,583,584/1,584/2, 584/3, 584/4, 584/5 i 585 KO Sveti Stefan i dijela kat.parc. br. 581 KO Sveti Stefan, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Pržno-Kamenovo II za dio Kamenovo Vrijesno” („Službeni list Crne Gore“ – broj 19/10), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: : ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta 13.252,55 m², indeks zauzetosti – 0,30 (planom propisan 0,47), indeks izgrađenosti 1,10 (planom propisan 1,14), spratnosti objekta od P+1 do Po+P+3+Pk (propisana planom Po+P+3+Pk), i odnosom prema građevinskoj liniji. Prilaz objektu je obezbijeđen sa sjeverozapadne strane, iz pravca lokalnog puta.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-061-1175/3 izdate 01.11.2018.godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva; List nepokretnosti broj 945 KO Sveti Stefan, prepis br.104-919-4517/2022 od 31.03.2022. godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva, za katastarsku parcelu broj 423/2 KO Sveti Stefan; List nepokretnosti broj 698 KO Sveti Stefan, prepis br.104-919-4518/2022 od 31.03.2022. godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva, za katastarske parcele broj 422, 582, 583, 584/1, 584/2, 584/3, 584/4, 584/5 i 585 KO Sveti Stefan; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, Izjavu geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenju digitalnoj formi.

Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva razmotrio je predmetni zahtjev i spise predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih 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.

Saglasnost iz stava 4. tač. 1, 2, 4 i 5 ovog člana izdaje se rješenjem u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

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:

Naime, Detaljnim urbanističkim planom „Pržno – Kamenovo II za dio Kamenovo Vrijesno („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 11/09), propisane su sledeće smjernice za izgradnju objekata - Turističko naselje u dijelu Podvrijesna (TN2):

U turističkim naseljima (TN2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u „vilama“ ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili „vile“ je najviše 50% površine kompleksa. Planirana je izgradnja objekata visokog standarda. Može se izvršiti prenamjena turističkih naselja (TN2) u hotele (TH).

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i dr. dati su u tački 6. Urbanistički pokazatelji – Tabela 30. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekata.

- Minimalno odstojanje objekata od objekata na susjednim parcelama je 12,0 m.
- Nije dozvoljena izgradnja objekata na granici sa susjednom urbanističkom parcelom.
- Maksimalne dozvoljene dimenzije gabarita objekata su 8x16 m.

- Za osnovni objekat maksimalne spratnosti $P+3+Pk=14,5$ m, mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena u dijelu najniže etaže do gornje ivice krovnog vijenca poslednje etaže u dijelu objekta maksimalne spratnosti.
- Za "vile" ili depadanse maksimalne spratnosti $P+1= 6,5$ m, mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena u dijelu najniže etaže do gornje ivice krovnog vijenca poslednje etaže u dijelu objekta maksimalne spratnosti.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:
 - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena.

Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena, na terenu u većem nagibu: u nivou kote poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Izgradnja na parceli i postavljanje objekta u odnosu na susjedne objekte

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je utvrditi geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 5.16. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Turističko naselje predstavlja jedinstvenu funkcionalnu i oblikovnu cjelinu izvedenu prema jedinstvenom projektu.
- Dozvoljena je izgradnja više objekata na jednoj parceli.
- Dozvoljena je fazona izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat (objekti) ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom (objektima) i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Krovovi su kosi, nagiba $18 - 23^\circ$, ili ravni, a krovni pokrivači adekvatni krovnom nagibu.
- Krovne površine ravnih krovova urediti kao krovne terase sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila.
- Vidik iz susjedne kuće ne smije da bude zaklonjen izgradnjom novog objekta. Pod omogućavanjem pogleda se podrazumjeva vizura (nesmetan pogled) sa treće etaže (II sprat kod objekata spratnosti $P+2$ i više, odnosno prvog sprata kod objekata spratnosti $Su+P+1$ i više) susjednih kuća.
- Uređenja zelenila u okviru parcela uraditi na način dat u tački 7.1.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida i suhozida važe uslovi definisani u tački 5.15. Uslovi za rekonstrukciju i izgradnju suhozida i podzida.

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

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana "Pržno-Kamenovo II za dio Kamenovo Vrijesno" („Službeni list Crne Gore“ – broj 19/10).

Uvidom u List nepokretnosti broj 945 KO Sveti Stefan, prepis br.104-919-4517/2022 od 31.03.2022. godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 423/2 KO Sveti Stefan, u korišćenju "Knjaz" DOO Podgorica, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti broj 698 KO Sveti Stefan, prepis br.104-919-4518/2022 od 31.03.2022. godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva,

utvrđeno je da su katastarske parcele broj 422, 582, 583, 584/1, 584/2, 584/3, 584/4, 584/5 i 585 KO Sveti Stefan, u svojini "Knjaz" DOO Podgorica, u obimu prava 1/1.

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

Uvidom u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja, izjavu odgovornog inženjera – projektanta „GREEN HOUSE“ DOO Podgorica, tehnički opis, i tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleksa TH – osnovnog objekta – Hotela sa vilama – fazna izgradnja, projektovano od strane „Green House“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta 13.252,55 m², indeks zauzetosti – 0,30 (planom propisan 0,47), indeks izgrađenosti 1,10 (planom propisan 1,14), spratnosti objekta od P+1 do Po+P+3+Pk (propisana planom Po+P+3+Pk), i odnosom prema građevinskoj liniji. Prilaz objektu je obezbijeđen sa sjeverozapadne strane, iz pravca lokalnog puta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "KNJAZ" DOO Podgorica, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „Green House“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju kompleksa TH – osnovnog objekta – Hotela sa vilama – fazna izgradnja, koji se nalazi na na lokaciji koju čini dio UP8, blok 22, koja se sastoji od kat.parc. br. 423/2, 422, 582,583,584/1,584/2, 584/3, 584/4, 584/5 i 585 KO Sveti Stefan i dijela kat.parc. br.581 KO Sveti Stefan, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Pržno-Kamenovo II za dio Kamenovo Vrijesno" („Službeni list Crne Gore“ – broj 19/10) 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

Mirko Žižić