



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-332/22-3663/7
Podgorica, 13.01.2023. godine

"ATP INVESTMENT" DOO

BUDVA

Žrtava fašizma bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

Dostavljeno:
-a/a
-naslovu





Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta
i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-332/22-3663/7
Podgorica, 13.01.2023.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, 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 i 86/22), člana 18, člana 112 i člana 116 Zakona o Upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „Atp investment“ d.o.o. iz Budve, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Kalos“ d.o.o. Budva, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 12.05.2022 godine u 13:24:14 + 02'00', za izgradnju turističkog apartmanskog bloka na dijelu urbanističke parcele UP 3a - 7, Blok br.3, na katastarskoj parceli br. 1898/20 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Babin do“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.11/12), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev „Atp investment“ d.o.o. iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Kalos“ d.o.o. Budva, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 12.05.2022 godine u 13:24:14 + 02'00', za izgradnju turističkog apartmanskog bloka na dijelu urbanističke parcele UP 3a - 7, Blok br.3, na katastarskoj parceli br. 1898/20 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Babin do“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.11/12), Opština Budva.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-3663/1 od 18.05.2022.godine, Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratio se „Atp investment“ d.o.o. iz Budve, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Kalos“ d.o.o. Budva, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 12.05.2022 godine u 13:24:14 + 02'00', za izgradnju turističkog apartmanskog bloka na dijelu urbanističke parcele UP 3a - 7, Blok br.3, na katastarskoj parceli br. 1898/20 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Babin do“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.11/12), Opština Budva.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima 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 i 86/22), 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 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 116 Zakon o upravnom postupku, utvrđeno je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87, stav 1. Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata – član 215. Zakona.

Uvidom u predmetni zahtjev utvrđeno je da je bilo potrebno dopuniti **Izjavu ovlaštene geodetske organizacije**, precizirati preko koje katastarske parcele je obezbijeđen prilaz objektu i u čijem vlasništvu je ista. Shodno članu 91 stav 1 i stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, potrebno je dostaviti List nepokretnosti sa predmetnom kat.parcelom preko koje je obezbijeđen prilaz objektu kao dokaz o pravu svojine investitora. Ukoliko kat.parcela preko koje je obezbijeđen prilaz objektu nije u vlasništvu investitora potrebna je pisana saglasnost vlasnika kat.parcele za ustanovljavanje prava službenosti kolskog i pješačkog prolaza, koja će biti ovjerena i predata organu uprave nadležnog za poslove katastra.

Prema Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata član 52. Kompletiranje urbanističke parcele, ako urbanistička parcela obuhvata više katastarskih parcela različitih vlasnika, vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele može da ponudi otkup zemljišta vlasnicima kojima pripadaju ostali djelovi urbanističke parcele, radi kompletiranja urbanističke parcele. Ovo se odnosi na katastarske parcele br. 1898/22 i 1898/26 KO Budva, koje pripadaju predmetnoj urbanističkoj parceli UP 3A-7 na kojoj se gradi, a koje nijesu u vlasništvu podnosioca zahtjeva i za koje je potrebno ponuditi otkup, dostaviti ugovor o zajedničkoj izgradnji ili pisanu saglasnost vlasnika da investitor može da gradi na predmetnim katastarskim parcelama. Ugovor o zajedničkoj izgradnji, kao i pisana saglasnost moraju biti ovjereni kod notara, predati Upravi za katastar i državnu imovinu i zabilježeni u list nepokretnosti.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Babin do“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 11/12), Opština Budva, na urbanističkoj parceli UP

3A-7, blok 3, na katastarskoj parceli 1898/20 K.O. Budva, planirana je namjena stanovanje srednje gustine (Zona S2).

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=2.885,44 m², indeks zauzetosti 0.40, indeks izgrađenosti 2.0, spratnost P+3+Pk.

Uvidom u važeći planski dokument, utvrđene su smjernice za Zonu S2:

U objektima namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u dijelu objekta. Djelatnosti koje se mogu graditi su one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, izvjesni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, zabavišta i sl., a prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti. Turizam se na području plana u smislu pružanja usluga smještaja turistima prožima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i postojanjem pansiona i hotela. Ova se namjena smatra kompatibilnom sa pretežnom namjenom stanovanja i u Planu nije definisana kao posebna namjena. To znači da se na svakoj parceli objekat može staviti u funkciju turizma u skladu sa urbanističkim parametrima za tu zonu prema sledećim uslovima:

- Objekte namijenjene za smještaj turista planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list RCG", br. 23/2005), naročito u kada su u pitanju zelene i slobodne površine koje se koriste za rekreaciju, sport, zabavu i druženje i parking za goste hotela. U članu 4. Pravilnika navedeni su objekti za pružanje usluga smještaja i oni predstavljaju cjelokupnu strukturu kapaciteta koji se mogu javiti na prostoru Plana: hoteli, apartmanski hoteli, turistička naselja, moteli, pansioni, vile, privatni smještaj - kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje, organizovani kampovi, planinski i lovački domovi i omladinski hoteli i odmarališta.

- Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadziđivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.

- Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog okolnog terena ili trotoara.

- Predviđeni parametri su maksimalno suteran (ili podrum), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje - Su (ili Po)+P+3+Pk ili suteran (ili podrum), odnosno pet korisnih etaža. (u grafičkom prilogu obilježeno kao P+3+Pk).

- Maksimalna visina vijenca iznosi 13,5 m, mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca. Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

- Poslednja etaža se može izvesti kao potkrovlje ili povučena etaža. Potkrovlje: visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nagib krovnih ravni prilagoditi vrsti krovnog pokrivača. Optimalni nagib krovnih ravni je 18-30°. Prozorski otvori se mogu rešavati kao krovne badže ili krovni prozori. Povučenom etažom se smatra fasadno platno poslednje etaže povučeno pod uglom od 57 stepeni u odnosu na horizontalni ravan, odnosno fasadno platno povučeno za minimalno za 1.5m od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovati kao plitak kosi krov (do 15 stepeni) sa odgovarajućim krovnim pokrivačem. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

- 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 poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Suhozide kao djelovi tradicionalne nivelacije terena maksimalno očuvati. Izgradnju objekata na urbanističkoj parceli predvidjeti na način da se suhozide što manje oštećuju, a uređenjem terena obezbjediti njihovu sanaciju i rekonstrukciju na mjestima oštećenja. Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi predvidjeti podzide. Podzide, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica urbanističke parcele. Visina podzida ne može biti veća od 1,5 m, osim uz javne saobraćajnice. Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom objezbjeđenja na prevrtanje. Konstruktivan statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Na podzidama predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom. Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima manli habitus i korjenov sistem, pozavice, trava.

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, utvrđeno je da nisu ispoštovane smjernice iz planskog dokumenta i to:

Spratnost odnosno visina objekta je uvećana budući da se predviđa izgradnja dvije podrumске etaže, pri čemu iste nisu potpuno ukopane etaže te se u prostoru dobija još jedna vidljiva etaža. Za predmetnu lokaciju, predviđena je spratnost P+3+Pk sa mogućnošću izgradnje jedne podrumске etaže, odnosno garaže, čime se dobija pet korisnih etaža.

Gustinu stanovanja je potrebno uskladiti sa planskim dokumentom, gdje se navodi srednja gustina do 150 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja.

Zelene površine na parceli treba da iznose najmanje 10 do 15 m² po jednom korisniku na parceli.

Saobraćajni priključak je predviđen na dva mjesta kao zaseban ulaz u garaže G1 i G2. Potrebno je predvidjeti jedan saobraćajni priključak radi bezbjednosti u saobraćaju i na javnim površinama u okviru parcele. Ovo, takođe, iz razloga kako bi garaža kao podrumski etaža bila potpuno ukopana te kako bi spratnost vidljivih i korisnih etaža bila usklađena sa zadatim urbanističkim parametrima.

Prilog koji sadrži 3D prikaze u širem i užem realnom okruženju nije priložen, već su dati samo 3D prikazi. U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3D prikaze objekta inkorporirane **u šire realno okruženje iz gornjeg rakursa** iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa priradajućim uređenjem terena ne ostane neprikazan.

Oblikovanje i materijalizacija objekta

Predvidjeti adekvatnu zaštitu od sunca radi povećanja energetske efikasnosti i komfora stanovnika gdje je najpotrebnije. Predvidjeti klimatizaciju na svim stambenim jedinicama i projektovati spoljne jedinice uređaja na fasadama, a iste zaštititi arhitektonskim detaljima (brisoletji i sl.) kako bi se obezbijedio jedinstven izraz u oblikovanju.

Oblikovanje završne etaže i krova

Poslednja etaža se može izvesti kao potkrovlje ili povučena etaža. Povučenom etažom se smatra fasadno platno poslednje etaže povučeno pod uglom od 57 stepeni u odnosu na horizontalni ravan, odnosno fasadno platno povučeno za minimalno za 1.5 m od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovati kao plitak kosi krov (do 15 stepeni) sa odgovarajućim krovnim pokrivačem. Maksimalna površina povučene etaže može biti 80% površine etaže ispod. Povučena etaža - sprat se obilježava kao Ps.

Dostaviti minimum još jedan karakterističan presjek kroz objekat radi adekvatnog sagledavanja planiranog objekta. Presjeke dati tako da se vide susjedni objekti koji mogu biti obrađeni samo konturama. Dostavljeni presjeke proširiti i dopuniti tako da se vide saobraćajnica i susjedni objekti.

Projektni zadatak idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.) tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora. Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, uključujući ugovor između projektanta i investitora, projektni zadatak i tehnički opis, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta i investitora.

Tehnički opis

U skladu sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama

na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema **RAL karti** kao i **procenat zelenila** i **procenat popločanja** na parceli.

Kako dostavljanje citiranog akta Ministarstva broj.09-332/22-3663/5 od 16.11.2022.godine, nije bilo moguće izvršiti podnosiocu zahtjeva "Atp investment" d.o.o. iz Budve, na jedan od načina iz člana 84 i 85 Zakona o upravnom postupku, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma izvršilo je dostavljanje na oglasnoj table Ministarstva.

Kako je javnim objavljivanjem akta Ministarstva od 01.12.2022.godine istekao rok od 10 dana–12.12.2022.godine, čime su iscrpljeni načini dostavljanja javnim obavještanjem utvrđenim Zakonom o upravnom postupku, a s pozivom na član 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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.

V.D. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

