



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: 09-332/22-979/2  
Podgorica, 02.03.2022. godine

## RADUNOVIĆ MILENKO I LEKOVIĆ VLADO

PODGORICA  
Velimira Terzića br. 3

Aktom broj: 09-332/22-979/1 od 18.02.2022. godine, ovom Ministarstvu - Glavnom državnom arhitekti obratili su se Radunović Milenko i Leković Vlado iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju turističkog objekta – malog hotela sa 4\* na urbanističkoj parceli UP III-31, na katastarskim parcelama 541 i 542 K.O. Buljarica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Buljarica I” (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, br. 34/16), Opština Budva.

Članom 87 stav 4 tačke 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 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, utvrđeno je da je **zahtjev neuređan**, u smislu da je potrebno dostaviti novi Obrazac 3 – Zahtjev za davanje saglasnosti glavnog državnog/gradskog arhitekta.

U Zahtjevu je neophodno precizirati na kojim se katastarskim parcelama planira objekat, a shodno Elaboratu o parcelaciji ovjerenom od strane nadležnog organa.

Članom 87 stav 4 tačka 1 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 daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za

Potrebno je dostaviti **izjavu geodetske licencirane organizacije** koja će dati identifikaciju tačne lokacije planiranog objekta i saobraćajnog pristupa objektu – u originalu sa potpisom i pečatom.

**Kategorizaciju** objekta je potrebno precizirati u svim obrascima, izjavama, opisima, kao i pečatima na grafičkoj dokumentaciji.

Uvidom u važeći planski dokument Detaljni urbanistički plan “Buljarica I” (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, br. 34/16), Opština Budva, utvrđeno je sledeće:

Opštim uslovima za ovaj plan propisano je da je potrebno afirmisati upotrebu prirodnih materijala što podrazumijeva upotrebu drveta kao sjenila na terasama i škura na prozorima, kamena na fasadama. Imajući u vidu denivelisanost terena na nekim lokacijama u obuhvatu ovog plana, potrebno je posebnu pažnju posvetiti uređenju terena, njegovom ozelenjavanju kao i oblikovanju i materijalizaciji kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena. Imajući u vidu cjelovitost i potrebu za pronalaženjem jedinstvenog arhitektonskog izraza omogućava se upotreba kosih, ali i ravnih krovova na objektima, izuzev u ambijentalnim cjelinama.

Uslovima za oblikovanje i materijalizaciju propisano je da oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata, tako i savremenih materijala čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Uvidom u tehničku dokumentaciju, utvrđeno je da predloženo idejno rješenje nije u skladu sa smjernicama iz predmetnog planskog dokumenta, i to u smislu što nijesu ispoštovane smjernice za oblikovnost i materijalizaciju koje propisuju upotrebu kamena na fasadi.

Takođe, shodno planskom dokumentu parkiranje je neophodno obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim etažama, prema normativu:

Stambena izgradnja – 1 PM za 1 stan

Apartmani – 4 PM za 5 apartmana

Hoteli i turistička naselja (u kompleksima) – 1 PM na 6 ležajeva tj. Na 3 sobe

Poslovni hoteli (u gradu) – 1 PM na 4 ležaja

Administrativno-poslovni objekat – 1 PM na 100 m<sup>2</sup> bruto površine

Ugostiteljski objekti – 1 PM na 4 stolice

Trgovinski sadržaji – 1 PM na 50 m<sup>2</sup> bruto površine

Trgovinski sadržaji – 1 PM na 50 m<sup>2</sup> bruto površine

Uvidom u idejno rješenje, utvrđeno je da je za parkiranje primijenjen normativ koji se odnosi na *hotele i turistička naselja (u kompleksima)*, što ovdje nije slučaj te je neophodno primijeniti drugi normativ koji obezbjeđuje parkiranje vozila za planirani broj smještajnih jedinica.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, a ovo u roku od **8 (osam) dana** od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju Vaš zahtjev biće odbijen rješenjem.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

