



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: 01-1185/4-21
Podgorica, 27.01.2022. godine

„ALLAMONT D.O.O. BUDVA“,

BUDVA

Jadranski put 21

U prilogu akta dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Obradio:

Minić Siniša, d.i.a.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Mirko Žižić



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 01-1185/4-21
Podgorica, 27.01.2022. 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 „ALLAMONT“ D.O.O. iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Hotelskog objekta 4*-5*, projektovanog od strane „A-TEAM“ d.o.o. iz Kotora, na dijelu urbanističke parcele br. UP 11a, Bloka B, na katastarskim parcelama broj 341/1 i 340/21 K.O. Sveti Stefan, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno Kamenovo II – za dio Kamenovo – Vrijesno II – dio Šipkov Krš“, Budva („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/14), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „ALLAMONT“ D.O.O. iz Budve, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Hotelskog objekta 4*-5*- fazna izgradnja, projektovanog od strane „A-TEAM“ d.o.o. iz Kotora, na dijelu urbanističke parcele br. UP 11a, Bloka B, na katastarskim parcelama broj 341/1 i 340/21 K.O. Sveti Stefan, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno Kamenovo II – za dio Kamenovo – Vrijesno II – dio Šipkov Krš“, Budva („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/14), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i ispoštovanim osnovnim urbanističkim parametrima: maksimalna zauzetost za dio up 11a iznosi $1697,0 \times 0,974 = 1653,0$ m² i maksimalna BRGP–izgrađenost za dio up 11a iznosi $3830,0 \times 0,974 = 3730,0$ m², spratnosti objekta Po4+Po3+Po2+Po1+P+2 (planom zadato Po/Su+P+2), i odnosom prema građevinskoj liniji. Kolski i pješački prilaz obezbijeđen je sa planirane saobraćajnice.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 01-1185/1 od 29.06.2021.godine Glavnom državnom arhitekti obratili su se „ALLAMONT“ D.O.O. iz Budve, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Hotelskog objekta 4*-5*- fazna izgradnja, projektovanog od strane „A-TEAM“ d.o.o. iz Kotora, na dijelu urbanističke parcele br. UP 11a, Bloka B, na katastarskim parcelama broj 341/1 i 340/21 K.O. Sveti Stefan, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno Kamenovo II – za dio Kamenovo – Vrijesno II – dio Šipkov Krš“, Budva („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/14).

Uz zahtjev, imenovana privredna društva dostavili su ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekta broj: 06-332/20-873/3 od 09.11.2020.godine, izdata od strane Sekretarijata za

11b, Blok B- Detaljni urbanistički plan " Šipkov krš "), kat. parcele, br. 340/20, 340/21, 341/1, 476/1, 484/1 sve K.O. Sveti Stefan-Opština Budva, urađen od strane "Geos" D.O.O. Podgorica, a ovjeren od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, br. 913.10V 673 od 18.03.2019.godine; Tehnički opis uz Idejno rješenje izgradnje hotelskog objekta na kat.parc. 341/1, 340/21 sve K.O.Sveti Stefan, dio UP11A u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Šipkov Krš, Opština Budva; Izjavu projektanskog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju " A TEAM " D.O.O. Kotor u kojoj je utvrđeno da je maksimalna bruto građevinska površina za predmetnu lokaciju - cijelu UP 11a 3.830 m² i zauzetost 1697 m², a za površinu dijela urbanističke parcele UP 11 a koja iznosi 3411 m² a koja je u vlasništvu investitora maksimalno dozvoljena bruto građevinska površina je 3.730 m² dok je zauzetost 1653 m², uz utvrđivanja obezbijeđenog kolskog prilaza objektu sa planirane saobraćajnice koja se nalazi sa sjeveroistočne strane UP 11a preko katastarskih parcela br. 476/1 i 340/21 K.O. Sveti Stefan i Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zatičenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, 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, 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički planom „Pržno Kamenovo II – za dio Kamenovo – Vrijesno II – dio Šipkov Krš“, Budva („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/14), propisane su smjernice za izgradnju objekata:

Plansko rješenje turističkog kompleksa Šipkov krš je urađeno u skladu sa preporukama planova višeg reda, i zasnovano na konceptu održivosti i uravnoteženog razvoja prostora. Organizovanje novih turističkih sadržaja, koji će unaprijediti i dati novi identitet predmetnom području. Primjena principa tzv. AMBIJENTALNE IZGRADNJE koja se u najvećoj mogućoj mjeri uklapa u prirodno okruženje. Podizanje turističke ponude područja na najviši nivo.

Konceptom organizacije prostora predviđena je izgradnja dva turistička naselja, iskazana kroz urbanističke blokove A i B: Urbanistički blok A – turističko naselje ambijentalne gradnje u kome je planirana izgradnja hotela, vila i ambijentalnih vila u zoni maslinjaka. Urbanistički blok B – turističko naselje u kome je planirana izgradnja hotela, apart hotela i vila. Prostorna organizacija sagledava se kroz formiranje zone ekskluzivne ponude, uz korišćenje ekoloških i prostornih prednosti koje taj prostor daje. Dva turistička naselja su planirana kao elitna zona, sa inovativnim odnosom prema prostoru u smislu stvaranja ugodnog ambijenta, zaštite prirodnog okruženja, i objektima planiranim u skladu sa principima održive gradnje. U tom smislu uradjena je detaljna razrada svih lokacija u okviru urbanističkih blokova i parcela, i definisane smjernice i standardi za dalju izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju pojedinih objekata (Knjiga 2). Planskim rješenjem je predložena mreža pješačkih komunikacija, dijelom između objekata a dijelom kroz zelene površine. Svi postojeći objekti na površini zahvata Plana predviđeni su za rušenje. Planirani kapaciteti definisani su za dva urbanistička bloka i sve urbanističke parcele, i prikazani u tabeli koja čini sastavni dio Plana. Sve planirane kapacitete čine objekti turističke namjene / turističko naselje kategorije 4*. U turističkom naselju se moraju obezbijediti sportski tereni i drugi sadržaji radi sportskih i drugih vrsta rekreacije, u skladu sa specifičnim uslovima mjesta u kome se turističko naselje nalazi. Na površini turističkog naselja je planirana izgradnja osnovnog objekta i vila. Osnovni objekat je planiran sa 30% smještajnih kapaciteta, i organizovan kao hotel (hotel, apart hotel, condo hotel). Ostali smještajni kapaciteti su planirani u vilama – luksuznim kućama visokih prostornih standarda, koja se iznajmljuje turistima kao jedna jedinica, sa kompletnim ugostiteljskim sadržajem i poslugom.

Planom se predviđa mogućnost fazne izgradnje kapaciteta u turističkim naseljima, i na urbanističkim parcelama. Planom su definisani urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu, kao namjena površina i objekata. Urbanistički tehnički uslovi za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju objekata u zahvatu predmetnog Plana sadrže i detaljne smjernice i standarde koji su prikazani u: izvodu iz urbanističko tehničkih uslova za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju objekata – Sveska 1 / 2 i urbanističko tehničkim uslovima za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju objekata –Sveska 2.

Suteren je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok se na jednoj strani kota poda suterena poklapa ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m. Suteren se smatra korisnom etažom. Objekti mogu imati samo jedan suteren. Korisna etaža objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m. Izgrađena površina je površina definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou konačno nivelisanog terena. Površina pod otvorenim sportskim terenom, otvorenim bazenom i fontanom ne računa se u izgrađenu površinu. BRGP - bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. U BGRP se ne uračunava površina: podrumске etaže ukoliko se u njoj nalazi garaža ili tehnicke prostorije, površina krovnih terasa, površina bazena, kao ni površina terase koje se nalaze na koti terena. Indeks zauzetosti urbanističke parcele ili bloka je količnik izgrađene površine pod objektima (zbir izgrađenih površina svih objekata na urbanističkoj parceli) i ukupne površine urbanističke parcele. Indeks izgrađenosti urbanističke parcele ili bloka je količnik ukupne bruto razvijene građevinske površine svih objekata na urbanističkoj parceli i površine urbanističke parcele. Zona za izgradnju na urbanističkoj parceli je dio urbanističke parcele u kome se moraju smjestiti

ortogonalne projekcije svih objekata na urbanističkoj parceli (osnovnih i pomoćnih objekata). U ovo ulazi i površina terase u prizemlju građevine koja je konstruktivni dio podzemne etaže. Prostor za izgradnju je određen građevinskim linijama, sa jedne ili više strana, i minimalnim udaljenjima u odnosu na granicu parcele ili susjedne objekte, u skladu sa uslovima Plana. Maksimalna visina objekta označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog konačno nivelisanog terena ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina veća). Na terenu sa većim nagibom (visinska razlika na urbanističkoj parceli je veća od 3,00 m) nije dozvoljena izgradnja zasjecanjem terena do granica urbanističke parcele i formiranje betonskih podzida visine veće od 2,0 m.

Pozicija objekata na urbanističkim parcelama je za sve objekte definisana datom relativnom kotom prizemlja, prema kojoj će se postići željena dipozicija objekata po visini, kao i nesmetane i otvorene vizure ka moru. Date visinske kote predstavljaju najvišu tačku kojom je određen nivo prizemlja nekog objekta. Dozvoljena je izgradnja više objekata na jednoj urbanističkoj parceli. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat (objekti) ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom (objektima) i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Predviđeni sadržaji mogu se organizovati i u više slobodnostojećih objekata, depandansa. Krovovi su ravni, a krovni pokrivači adekvatni krovnom nagibu. Krovne površine ravnih krovova urediti kao krovne terase sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Prozori novoplaniranog objekta ka susjedu mogu se predvidjeti samo u slučaju da je razmak do susjednog objekta veći od 5,00 m. Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne od 1,50 m do 5,00 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore smještajnih jedinica, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m. Ukoliko je razmak od novoplanirane zgrade do susjednog objekta manji od 1,50 m sa te strane ne mogu da se izrađuju prozori, već samo ventilacioni otvori.

Kao orijentir u arhitektonskom oblikovanju uzet je u obzir primjer tradicionalne lokalne gradnje - paštrovska kuća. Ambijentalni način izgradnje pri tome u ovom slučaju ne podrazumijeva doslovnu imitaciju i aplikaciju kada su u pitanju planirani objekti u zahvatu Šipkov krš. Transponovanjem elemenata tradicionalne kuće i inventivnim pristupom u oblikovanju kao odgovor na potrebe savremenog života, stvoren je preduslov za arhitekturu koja daje karakter i gradi identitet budućeg elitnog turističkog kompleksa.

Suhozidi (suvomeđe) se maksimalno čuvaju. Na mjestima gdje je došlo do njihovog urušavanja obavezno je izvršiti rekonstrukciju i sanaciju zidanjem kamenom „u suvo”. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze pozavice, trava, žbunaste vrste i drveće koje u punom uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem. Radi očuvanja ambijenta, na urbanističkim parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m od kote konačno nivelisanog i uređenog terena. Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to rađeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Nije dozvoljena izgradnja škarpi, već umjesto škarpi predvidjeti podzide.

Uvidom u Listove nepokretnosti br. 790 – prepis i br. 1118-prepis, sve KO Sveti Stefan utvrđeno je da se predmetne katastarske parcele 341/1 i 340/21 sve K.O. Sveti Stefan nalaze u vlasništvu – svojina u obimu 1/1 „ALLA MONT „ D.O.O.Budva i „ Monte-

CO „ D.O.O.Budva, kao i saglasnost „ Monte –CO „ D.O.O. Budva da predmetna saglasnost Glavnog državnog arhitekta za građenje predmetnog objekta na kat. parcelama br. 341/1 i 340/21 sve K.O. Sveti Stefan glasi na ime „ ALLA MONT „ D.O.O.Budva“, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91 st. 1 i 3 tačka 6. Zaskona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Uvidom u Izjavu projektanskog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „ A TEAM “ D.O.O.Kotor u kojoj je utvrđeno da je maksimalna bruto građevinska površina za predmetnu lokaciju - cijelu UP 11a 3.830 m² i zauzetost 1697 m², a za površinu dijela urbanističke parcele UP 11 a koja iznosi 3411 m² a koja je u vlasništvu investitora maksimalno dozvoljena bruto građevinska površina je 3.730 m² dok je zauzetost 1653 m², uz utvrđivanja obezbijedenog kolskog prilaza objektu sa planirane saobraćajnice koja se nalazi sa sjeveroistočne strane UP 11 a a preko katastarske parcele br. 476/1 i kat. parcele br. 340/21 sve K.O. Sveti Stefan a za koju je, budući da se kat. parcela br. 476/1 K.O.Sveti Stefan prema Listu nepokretnosti 1055-prepis nalazi u svojini Države Crne Gore, shodno članu 10 stav 10. Zakona o državnoj imovini („Službeni list Crne Gore „ br. 21/09, 40/11), utvrđeno da su to dobra u opštoj upotrebi, dobra koja su dostupna svima pod jednakim uslovima i njihova upotreba, vrši bez posebnih dozvola ili odobrenja nadležnog organa (putevi, trgovi, vodotoci, luke, aerodromi, gradski parkovi).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Hotelskog objekta 4*-5*- fazna izgradnja, projektovanog od strane „A-TEAM“ d.o.o. iz Kotora, na dijelu urbanističke parcele br. UP 11a, Bloka B, na katastarskim parcelama broj 341/1 i 340/21 K.O. Sveti Stefan, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno Kamenovo II – za dio Kamenovo – Vrijesno II – dio Šipkov Krš“, Budva („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/14).

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.

Obradio:
Minić Siniša, d.i.a.



GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Mirko Žižić

