



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: 09-332/22-4951/5
Podgorica, 05.08.2022. godine

IUDIN DMITRII VLADIMIROVIČ

PODGORICA

Ul. Džordža Vašingtona 102/19

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ



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: 09-332/22-4951/5
Podgorica, 05.08.2022. 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 Iudin Dmitrii Vladimirovič, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog kompleksa, koji se nalazi na UP 60, koju čine katastarske parcele br.712, 719, i djelovi katastarskih parcela br.710 i 1913 KO Sveti Stefan, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno- Kamenovo za dio Pržno Podličak“ (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, br. 11/09), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Iudin Dmitrii Vladimiroviču, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog kompleksa, koji se nalazi na UP 60, koju čine katastarske parcele br.712, 719, i djelovi katastarskih parcela br.710 i 1913 KO Sveti Stefan, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno- Kamenovo za dio Pržno Podličak“ (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, br. 11/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=3.342,80 m² (planom dato nadzemno 2.039 m² – ostvareno 1.957,60 m²), indeks zauzetosti 0,36 (planom dato 0,36), indeks izgrađenosti 1,38 (planom dato 1,44), spratnost odnosno visina objekata 2Po+S+P+1+Pk za višestambeni objekat i S+P+1 za rezidencijalni objekat (planom dato S+P+1+Pk), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na parceli.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-4951/1 od 29.06.2022.godine, Iudin Dmitrii Vladimirovič, obratio se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog kompleksa, koji se nalazi na UP 60, koju čine katastarske parcele br.712, 719, i djelovi katastarskih parcela br.710 i 1913 KO Sveti Stefan, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno- Kamenovo za dio Pržno Podličak“ (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, br. 11/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=3.342,80 m² (planom dato nadzemno 2.039 m² – ostvareno 1.957,60 m²), indeks zauzetosti 0,36 (planom dato 0,36), indeks izgrađenosti 1,38 (planom dato 1,44), spratnost odnosno visina objekata 2Po+S+P+1+Pk za višestambeni objekat i S+P+1 za rezidencijalni objekat (planom dato S+P+1+Pk), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na parceli.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-061-1242/3 izdate 11.10.2019.godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opština Budva, List nepokretnosti broj 254 Ko Sveti Stefan – prepis br.104-919-10947/2022 od 28.06.2022. godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva, za katastarske parcele broj 712, 719 i 710 Ko Sveti Stefan, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, Izjavu geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta, Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane nadležnog organa 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.

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

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Pržno - Kamenovo I za dio Pržno - Podličak“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 11/09), Opština Budva, na UP60, na kat. parcelama br. 712, 719 i djelovima kat. parcela br. 710 i 1913 KO Sveti Stefan, planirana je namjena stanovanje male gustine (SMG). Površine za stanovanje u zoni zahvata podrazumjeva mogućnost izgradnje u okviru postojećih urbanizovanih cjelina i na novim lokacijama za izgradnju. U okviru postojećih izgrađenih cjelina planirana se nova izgradnja na praznim parcelama, zamjena postojećih objekata novim, kao I dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u okviru zadatih parametara. Planirana je stambeno-turistička izgradnja, usmjerena je u pravcu podizanja kvaliteta. Na jako strmim terenima, ukoliko to teren nalaže može imati i više suterenskih etaža.

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=2.039,00 m², indeks zauzetosti 0,36, indeks izgrađenosti 1,44, spratnost odnosno objekata S+P+1+Pk.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju predviđeno je da novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka

kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd. U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. Potkrovlje je dio objekta ispod krovne konstrukcije, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može biti formirano na sljedeće načine: potkrovlje ispod kosog krova čija svijetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 2,0 m, uz nagib krova do 18-23°, mjereno u visini nazidka; i u ovakvom potkrovlju se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije; potkrovlje ispod ravnog krova, krova blagog nagiba do 10°, poluobličastog krova ili mješovitog krova, može imati površinu do 75% površine tipske nadzemne etaže, uvučeno pretežno s ulične strane (povučeni sprat – Ps); potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.

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

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 kat.parcele broj 712, 719, i za djelove katatsarskih parcela br.710 i 1913 KO Sveti Stefan, Detaljnog urbanističkog plana „Pržno- Kamenovo za dio Pržno Podličak“ (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, br. 11/09).

Aktom broj 09-332/22-4951/4 od 27.07.2022.godine Ministarstvo vanjskih poslova Crne Gore, dostavilo je mišljenje da u skladu sa važećim odlukama o restriktivnim mjerama nema smetnji da Glavni državni arhitekta nastavi sa postupkom koji je pokrenut pred ovim organom od strane gore imenovanog ruskog državljanina

Uvidom u List nepokretnosti broj 254 KO Sveti Stefan – prepis br.104-919-10947/2022 od 28.06.2022. godine, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 712, 719 i 710, u svojinu ludin Dmitrii Vladimirovič, u obimu prava 1/1.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje izgradnje stambenog kompleksa, projektovano od strane „BUSINESSART“ Doo Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=3.342,80 m² (planom dato nadzemno 2.039 m² – ostvareno 1.957,60 m²), indeks zauzetosti 0,36 (planom dato 0,36), indeks izgrađenosti 1,38 (planom dato 1,44), spratnost odnosno visina objekata 2Po+S+P+1+Pk za višestambeni objekat i S+P+1 za rezidencijalni objekat (planom dato S+P+1+Pk), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na parceli.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti ludin Dmitrii Vladimiroviču, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane BUSSINESART“ Doo Podgorica, za izgradnju stambenog kompleksa, koji se nalazi na UP 60, koju čine katastarske parcele br.712, 719, i djelovi katastarskih parcela br.710 i 1913 KO Sveti Stefan, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno- Kamenovo za dio Pržno Podličak“ (“Službeni

list Crne Gore – opštinski propisi", br. 11/09), 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

