



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: 09-332/23-547/6
Datum: 03.04.2023. godine

"AREN MONTENEGRO" DOO

BUDVA

Trg sunca br.2

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355, givenName=Vladan,
sn=Stevović, cn=Vladan Stevović
Date: 2023.04.03 23:12:32 +02'00'



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: 09-332/23-547/6
Datum: 03.04.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), kao i člana 18 i 38 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu koji je proslijeđen od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, „Aren Montenegro“ Doo Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Arhi studio design“ doo Budva, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 02.03.2023 godine u 09:42:59 + 01'00', za izgradnju apartmanskog objekta Su(G)+P+3 na UP 46, koju čine katastarske parcele br. 2528/13 i 2531/7 KO Budva u zahvatu Lokalne studije lokacije „Komoševina I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 18/11), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „Aren Montenegro“ Doo Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Arhi studio design“ doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.03.2023 godine u 09:42:59 + 01'00', za izgradnju apartmanskog objekta Su(G)+P+3 na UP 46, koju čine katastarske parcele br. 2528/13 i 2531/7 KO Budva u zahvatu Lokalne studije lokacije „Komoševina I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 18/11), Opština Budva, koje je izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP= 1333,66 m² (planom dato 1338,00 m²); indeks zauzetosti 0,48 (planom dato 0,50); indeks izgrađenosti 1,94 (planom dato 1,95); spratnost objekta Su(G)+P+3 (planom dato P+3) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-547/1 od 24.01.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, proslijeđen je predmet od strane Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosioca „AREN MONTENEGRO“ doo Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Arhi studio design“ doo Budva, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 20.01.2023 godine u 10:46:53 + 01'00', za izgradnju apartmanskog objekta Su(G)+P+3 na UP 46, koju čine katastarske parcele br. 2528/13 i 2531/7 KO Budva u zahvatu Lokalne studije lokacije „Komoševina I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 18/11), Opština Budva izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim

urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP= 1333,66 m² (planom dato 1338,00 m²); indeks zauzetosti 0,48 (planom dato 0,50); indeks izgrađenosti 1,94 (planom dato 1,95); spratnost objekta Su(G)+P+3 (planom dato P+3) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) 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 1 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 do 3000 m², izuzev hotela, odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave, te kako je u međuvremenu imenovan Glavni gradski arhitekta u Opštini Budva, a s pozivom na član 38 stav 2 Zakona o upravnom postupku kojim je utvrđeno da ako u toku upravnog postupka nastanu okolnosti koje su od uticaja na nadležnost, javnopravni organ koji je do tada bio nadležan nastavlja da vodi postupak ako se na taj način znatno olakšava upravni postupak i obezbjeđuje zaštita stranke, to je za odlučivanje po predmetnom zahtjevu nadležan Glavni državni arhitekta.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/22-1153/3 izdate 12.12.2022. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva; Elaborat parcelacije po DUP-u za kat.parcele br.2528/13 i 2531/7 KO Budva, urađen od strane ovlašćene geodetske organizacije „GeoMišo“ Doo Budva i ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, područna jedinica Budva – dana 29.11.2022. godine; List nepokretnosti br. 4189 KO Budva, prepis broj 104-919-21210/2022 od 01.12.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – područna jedinica Budva za katastarske parcele br. 2528/13 i 2531/7 KO Budva; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske

organizacije i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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

Smjernicama iz planskog dokumenta Lokalne studije lokacije „Komoševina I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 18/11), Opština Budva, na UP 46, koju čine katastarske parcele br. 2528/13 i 2531/7 KO Budva planirana je izgradnja apartmanskog objekta Su(G)+P+3 nemjene površina za stanovanje srednje gustine (SS).

Cijeli prostor plana podjeljen je na urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom. Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti), namjena površina planiranih objekata i dr. dati su tabelarno za svaku urbanističku parcelu. Koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti su fiksni. Površine suterenskih i podrumskih etaža namijenjenih pomoćnim prostorijama i garažama ne računaju se u BRGP (bruto građevinska površina).

Urbanistička parcela mora imati kolski pristup (posredan ili neposredan) na javnu saobraćajnu površinu. Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom. Za svaku parcelu na kojoj je, ovim planom, predviđena gradnja neophodna je izrada geo-mehaničkog elaborata koji bi pokazao da li je moguće graditi na toj parceli. Ovim elaboratom utvrdila bi se maksimalna spratnost (koja ne bi mogla premašiti najvišu dozvoljenu spratnost predviđenu planom, nego bi mogla biti samo manja) kao i način fundiranja objekta.

Kod površina namijenjenim stanovanju (SS) moguća je izgradnja jedne suterenske etaže za potrebe garaža (parkinga). Na urbanističkim parcelama dozvoljena je izgradnja bazena i sportskih terena. Nije dozvoljena izgradnja poslednje etaže (potkrovlja) u više nivoa. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat ili susjednu parcelu. Krovovi objekata su nagiba 18° - 35° ili ravni. Stoji obaveza svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke parcele organizuje stacioniranje vozila prema standardima koji su za to potpisani.

Kada su u pitanju objekti namijenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizaciji objekata upravo tim principima. Ovdje se prvenstveno misli na mogućnost primjene i upotrebe elemenata za zaštitu od sunca, ali u istom trenutku i maksimalno korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su: natkrivena terasa, tremovi, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori i sl.

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom. Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrednih ambijenata, pri čemu su oblikovno – estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukomponovani u jedinstveni ambijent zone. Posebno voditi računa o mikroambijentima.

U cilju maksimalne valorizacije prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugeriše se primjena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primjenu tradicionalnih građevinskih materijala, korišćenje građevinskih elemenata i detalja koji služe za zaštitu od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije i sl.

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera i odražavaju karakter planiranih sadržaja. Potrebno je istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obeležja. Kolorit objekata je potrebno uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom i klimatskim uslovima.

Obrada površina partera treba da odgovara svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takođe obezbjeđuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata. U obradi partera naročito je važno da se obezbijedi nesmetano kretanje invalidnih lica, uz primenu rampi za savlađivanje svih visinskih prepreka.

Na predmetnoj lokaciji predviđen je apartmanski objekat koji u skladu sa planskim dokumentom ima 4 korisne nadzemne etaže kao i etažu namjenjena garažiranju, odnosno spratnost objekta je Su(G)+P+3. Objekat je planiran kao slobodnostojeći na parceli. Kolski i pješački prilazi su predviđeni sa planirane saobraćajnice uz jugoistočnu granicu parcele. Objekat je planiran kao apartmanski sa ukupno 18 apartmanskih jedinica što ga u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, svrstava u komplementarne ugostiteljske objekte odnosno turistički apartmanski blok koji je planiran za kategoriju 3*.

Dominantna orijentacija glavnih prostorija apartmanskih jedinica je jug jugoistok i jugozapa. Sjeverni dijelovi objekta su u glavnom namjenjeni komunikacijama i pomoćnim prostorijama. U okviru prizemlja planiran je glavni ulaz sa ulaznim holom sa recepcijom i stepeništem. Iz stepenišnog hola pristupa se apartmanskim jedinicama. Predviđeni su apartmani koji se sastoje od dnevnog boravka, jedne ili više spavaćih soba, kuhinje i kupatila. Apartmani sa natkrivenim terasama orijentisanim ka jugu. Neki od apartmana su sa dodatnim sadržajima (sauna-spa, teretana) što u krajnjem za cilj ima postizanje kvalitetnije ponude samog objekta. U suterenu je pored garažnog prostora u potpuno ukopanom dijelu objekta planiran i prostor za tehničke prostorije.

Krov je ravan, a materijali za fasadu su kombinacija tradicionalnih (kamen) i modernih (demit). Fasade su oblikovane u modernom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su kamen, staklo i sl. Prilikom obrade fasade nisu korišćeni elementi koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). U obradi fasada korišćene su svijetle boje, bijela (RAL 9010) i bež platinium grey (RAL7036), u skladu sa karakterističnim bojama podneblja. Bojeni djelovi fasade su planirani kao demit, sa bavalitom kao završnim slojem. Za zidanje i oblaganje kamenom koristi se klesani lokalni kamen, a zidanje i oblaganje vrši se na tradicionalni način.

Mirujući saobraćaj je riješen u okviru parcele sa ukupno 23 parking mjesta na parceli. Mirujući saobraćaj riješen je u skladu sa LSL-om propisanim standardom za stambene i/ili apartmanske objekte - 1PM/stanu ili apartmanu. Parking mjesta u garaži su obezbijedena primjenom sistema nezavisnog parkiranja primjenom WÖHR Parklift 340 sistema i to jednim WÖHR Parklift 340 tip DS-340-E240 za ukupno 2 auta (nezavisno parkiranje) kao i četiri WÖHR Parklift 340 tip DS-340-D-500 za ukupno 16 automobila (nezavisno parkiranje). Sva tehnička specifikacija navedenog parklift sistema data je u grafičkom prilogu tehničke dokumentacije.

Na osnovu zahtjeva iz LSL-a izrađen je Elaborat o geotehničkim svojstvima terena za potrebe izgradnje predmetnog objekta. Obrađivač ove tehničke dokumentacije je primjenio rješenja data u tehničkoj dokumentaciji. Objekat je fundiran na kaskadiranoj temeljnoj ploči, koja prati preporuku da se objekat prilagodi morfologiji terena odnosno da se teren kaskadira uz adekvatno podgrađivanje i obezbjeđenje potpornim konstrukcijama.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje apartmanskog objekta Su(G)+P+3, projektovano od strane "Arhi studio design" d.o.o. Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP= 1333,66 m² (planom dato 1338,00 m²); indeks zauzetosti 0,48 (planom dato 0,50); indeks izgrađenosti 1,94 (planom dato 1,95); spratnost objekta Su(G)+P+3 (planom dato P+3) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu objektu na vlasničkim parcelama. Objektu je obezbijeđen kolski prilaz sa katastarske parcele br. 2531/8, 2531/18, 2532/13, 2532/12, i 2532/4 sve KO Budva (projektovani put koji se uključuje na postojeći put kroz naselje Komoševina).

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja, potpisanog od strane projektanta 02.03.2023.godine u 09:42:59 +01'00', za izgradnju apartmanskog objekta Su(G)+P+3 na UP 46, koju čine katastarske parcele br. 2528/13 i 2531/7 KO Budva u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta Lokalna studija lokacije „Komoševina I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 18/11), Opština Budva.

Uvidom u List nepokretnosti br. 4189 KO Budva, prepis broj 104-919-21210/2022 od 01.12.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – područna jedinica Budva utvrđeno je da su katastarske parcele br. 2528/13 i 2531/7 KO Budva u svojoj „Aren Montenegro“ Doo Budva u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Aren Montenegro“ Doo Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Arhi studio design“ doo Budva, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 02.03.2023. godine u 09:42:59 + 01'00', za izgradnju Apartmanskog objekta Su(G)+P+3 na UP 46, koju čine katastarske parcele br. 2528/13 i 2531/7 KO Budva u zahvatu Lokalne studije lokacije „Komoševina I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 18/11), Opština Budva, 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.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo
ekologije prostornog planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355, givenName=Vladan,
sn=Stevović, cn=Vladan Stevović
Date: 2023.04.03 23:11:23 +02'00'