



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: 09-332/23-5897/4
Podgorica, 28.09.2023.godine

"NEIMAR INVESTMENT & CONSTRUCTION" DOO

BUDVA
Trg Sunca br. 3

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

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=Stevovic,
cn=Vladan Stevovic
Date: 2023.09.28 10:53:28 +02'00'

Dostavljeno:

-naslovu;
-a/a.



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: 09-332/23-5897/4
Podgorica, 28.09.2023. 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 2. 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „NEIMAR INVESTMENT & CONSTRUCTION“ d. o. o. Bar za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkih objekata apartmanskog tipa, na urbanističkim parcelama UP4 i UP8, koje čine kat.parcele br.428/1 i 533/1 K.O. Petrovac, projektovano od strane „PLAN M1“ d. o. o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.07.2023. godine u 23:45:06 + 01'00', u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Petrovac – šira zona" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.24/08), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „NEIMAR INVESTMENT & CONSTRUCTION“ d. o. o. Bar, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkih objekata apartmanskog tipa, na urbanističkim parcelama UP4 i UP8, koje čine kat.parcele br.428/1 i 533/1 sve K.O. Petrovac „PLAN M1“ d. o. o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.07.2023. godine u 23:45:06 + 01'00', u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Petrovac – šira zona" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.24/08), Opština Budva, bruto građevinske površine nadzemnih etaža **na UP4** – 1.044,60 m² (planom zadato 1.045,00 m² nadzemnih etaža); bruto građevinske površine etaže koja ne ulazi u BRGP objekta 422,70 m²; površine pod objektom 261,51 m² (planom zadato 305,00 m²); indeks izgrađenosti – 1,195 (planom zadato 1,20); indeks zauzetosti – 0,24 (planom zadato 0,35); spratnost objekta G+P+3 (planom zadato 4 etaže), i bruto građevinske površine nadzemnih etaža **na UP8** – 1.390,00 m² (planom zadato 1.392,00 m² nadzemnih etaža); bruto građevinske površine etaža koje ne ulaze u BRGP objekta 1.022,44 m²; površine pod objektom 347,70 m² (planom zadato 406,00 m²); indeks izgrađenosti – 1,198 (planom zadato 1,20); indeks zauzetosti – 0,30 (planom zadato 0,35); spratnost objekta 2G+P+3 (planom zadato 4 etaže), obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-5897/1 od 25.07.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom državnom arhitekti, obratilo se preduzeće „NEIMAR INVESTMENT & CONSTRUCTION“ d. o. o. Bar zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkih objekata apartmanskog tipa, na urbanističkim parcelama UP4 i UP8, koje čine kat.parcele br.428/1 i 533/1 sve K.O. Petrovac, projektovano od strane „PLAN M1“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.07.2023. godine u 23:45:06 + 01'00', u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Petrovac – šira

zona" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.24/08), Opština Budva, bruto građevinske površine nadzemnih etaža na UP4 – 1.044,60 m² (planom zadato 1.045,00 m² nadzemnih etaža); bruto građevinske površine etaže koja ne ulazi u BRGP objekta 422,70 m²; površine pod objektom 261,51 m² (planom zadato 305,00 m²); indeks izgrađenosti – 1,195 (planom zadato 1,20); indeks zauzetosti – 0,24 (planom zadato 0,35); spratnost objekta G+P+3 (planom zadato 4 etaže), i bruto građevinske površine nadzemnih etaža na UP8 – 1.390,00 m² (planom zadato 1.392,00 m² nadzemnih etaža); bruto građevinske površine etaža koje ne ulaze u BRGP objekta 1.022,44 m²; površine; površine pod objektom 347,70 m² (planom zadato 406,00 m²); indeks izgrađenosti – 1,198 (planom zadato 1,20); indeks zauzetosti – 0,30 (planom zadato 0,35); spratnost objekta 2G+P+3 (planom zadato 4 etaže), obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Glavni državni arhitekta je razmotrio zahtjev imenovanih i idejno rješenje te shodno tome uputio poziv za dopunu (izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka) 07.09.2023. godine, zaveden pod službenim brojem 09-332/23-5897/2. Aktom je traženo da se dostavi: Potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore glavnog projektanta (priložena u okviru tehničke dokumentacije idejnog rješenja važila je do 22.06.2023. godine, te je bilo potrebno dostaviti važeću potvrdu), kao i ispravka grafičkog dijela idejnog rješenja (uvidom u grafički dio idejnog rješenja, konstatovano je da su, u objektu broj 2, u okviru tehničke etaže, neopravdano projektovane tehničke prostorije velikih površina, pozicionirane na prednjoj fasadi objekta, u kontaktu sa parternim uređenjem i u nivou spoljašnjeg bazena. Uzimajući u obzir konfiguraciju terena i projektansko rješenje objekta, logična namjena ove etaže, naročito u kontaktu sa prednjom fasadom, je u funkciji korisnog prostora).

Poziv je uredno dostavljen podnosiocu zahtjeva, što potvrđuje dostavnica sa potpisom istog i pečatom pošte. Podnosilac zahtjeva je odgovorio na predmetni poziv i uredno dostavio traženu dopunu, o čemu postoje dokazi u spisima predmeta.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/23-357/3 izdate 16.05.2023. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj – Opština Budva; Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim geodetskim radovima na terenu, parcelacija po DUP-u "Petrovac – šira zona" na katastarskim parcelama br. 428 i br. 533 K.O. Petrovac, urađen od strane ovlaštene geodetske organizacije "GeoDesk" d. o. o. Budva, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu dana 26.06.2023. godine; Ugovor o kupoprodaji UZZ br.647/2023 između prodavaca: Andrijana Mitrović-Delić, Marija Mitrović, Dijana Mitrović, Marija Dragović i kupca „NEIMAR INVESTMENT & CONSTRUCTION“ d. o. o. Bar, broj UZZ br.647/2023 od 07.04.2023. godine, ovjeren od strane notara, Nikole Tomanovića iz Budve i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj 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 iz 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 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 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-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

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

Prema Detaljnom urbanističkom planu "Petrovac – šira zona" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.24/08), za urbanističke parcele broj 4 i broj 8, koje se nalaze u bloku B5, utvrđena je namjena parcele – stanovanje, u zoni gdje je moguća izgradnja komplementarnih objekata (komercijalni i javni objekti), između ostalog objekata namijenjenih ugostiteljstvu i turizmu.

Smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju propisano je da arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada, tj. da se isti prilagođavaju karakteru primorskog naselja i namjeni objekta.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog indentiteta, poželjna je primjena prirodnih, u upotrebi iskustvom, provjerenih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih dijelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenja naglašenih elemenata spoljnje fasadne plastike objekata, kao i elemenata mobilijara. Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih parternih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata, preporuka je izbjegavati materijale čija primjena nije karakteristična za primorske uslove. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasju sa planiranom namjenom i funkcijom objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude.

Dostavljenim idejnim rješenjem projektovani su turistički objekti apartmanskog tipa, na urbanističkim parcelama UP4 i UP8, blok B5. Arhitektonskim oblikovanjem predmetni objekti stvaraju savremeni arhitektonsko-likovni izraz karakterističan za ambijent ovog prostora, mediteranskog karaktera, saglasno lokaciji na kojoj su planirani. Oblikovno, objekti se uklapaju u kontekst sa predviđenom namjenom uz upotrebu tradicionalnih materijala i detalja u savremenu interpretaciju. Preporuke za primjenu planskih parametara obavezuju postavljanje objekata koji prate liniju terena, gdje je prilaz sa ulice odozdo i to direktnim ulazom sa ulice za garažu nivoa -2, dok se garaža nivo -1 nalazi 2/3 ukopana u teren, kao suterenska etaža, do koje se dolazi preko ulaza u parcelu gdje je rampa i parkiranje u sklopu lokacije. Visina kote ulice je bazni element za definisanje nivelacije ostalih tačaka objekata i dobijene su interpolacijom po visini. Objekti su locirani u skladu sa preporukama planske dokumentacije gdje se navodi da krovovi mogu biti ravni. Objekti su u skladu sa konfiguracijom terena smaknuti jedan u odnosu na drugi, horizontalno na terenu i vertikalno po visini terena, i tako se vizuelno uklapaju u geografiju lokacije. Položaj parcele utvrđen je građevinskim linijama u odnosu na javne površine i granice parcele, prema susjednim parcelama, iste ili i druge namjene. Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj mogu izgraditi zgrade u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje. Parcele sa svojom kraćom stranom prate nagib terena, shodno tome objekti su postavljeni longitudinalno u pravcu protezanja parcele, u skladu sa uslovima za horizontalno postavljanje objekta na terenu i u pravcu koji pruža optimalne vizure i insolaciju. Oblikovno objekti se uklapaju u kontekst sa predviđenom namjenom uz upotrebu tradicionalnih materijala i detalja, uz savremenu interpretaciju volumenski oblikovano kao dva kubusna volumena jedan u drugi, oscilirajući međusobom. U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta preporuka je da se koriste lokalni građevinski materijali što se posebno odnosi na oblaganje fasade sa kamenim pločama kako bi se zadržala autentičnost mediteranskog karaktera projektovanja i likovnog oblikovanja objekata. Fasade su obložene lokalnim kamenom u vidu kamenih ploča,

slaganih u horizontalne redove visine od 16-23 cm sa vidljivim fugama u boji kamena. Obrada stolarije u vidu francuskih prozora sugerije na savremeni pristup arhitektonskom oblikovanju, upotrebom svedenih elementa koji u cjelini utiču na plastiku objekta bez nepotrebnih usitnjavanja. Stolarija je u antracit boji. Kao dekorativni element na fasadama predviđeno je da se odrade žardinjere koje horizontalno prate oscilirajuću liniju zajedno sa mrežama koje služe kao maska za spoljašnje jedinice klima uređaja. Žardinjerama se dobija dopunsko ozelenjavanje fasade i obogaćivanje vizuelnog identiteta objekta sa lokalnim vrstama bilja i zelenilom, tipa puzavice. Takođe objekat je ograđen zidanom ogradom od kamena koji su istovremeno i potporni zidovi terena u padu. U parternoj kompoziciji kao i u žardinjerama oblikovanim podzidama, predviđen je mediteranski autohtoni parter u kome dominiraju kadulja, ružmarin, lavanda i bršljan, dok se predviđa da travnjak bude otporan na sušu i gaženje, kao sadnja stabala maslina. Na taj način objekat uspješno poštuje izvorni arhitektonski stil i samim tim uljepšava javni prostor. Ako na objekte gledamo figurativno kao kompoziciju dva volumena, jasno je da ta dva volumena prate konfiguraciju terena, blago smaknuti jedan prema drugome i visinskoj razlici kao dva kubusa. To je i logični oblikovni jezik, čiji je cilj u biti savremena reprodukcija tradicionalne arhitekture koja odiše kompaktnošću volumena bez povlačenja stepenastih ispusta, zasjeka zbog formiranja terasa. Stoga, novoprojektovani objekti odišu sa svim činiocima koji ih čine dosljednim savremenim predstavnikom tradicionalne arhitekture. Očita je njihova jednostavnost, sklad u proporciji, dosljedna primjena detalja i odmjereni oblikovni elementi. Na ovaj način tradicionalni arhitektonski jezik je preslikan u savremen izraz obogaćen novim materijalima sa upotrebom betona, u smislu seizmičke stabilnosti. Za zaštitu od sunca zbog karakteristike lokalnog klimata, objekti su prilagođeni formi i organizaciji objekta po tim principima projektovanjem natkrivenih terasa, a stolarija sadrži ugrađene roletne.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkih objekata apartmanskog tipa, na urbanističkim parcelama UP4 i UP8, koje čine kat.parcele br.428/1 i 533/1 K.O. Petrovac, projektovano od strane „PLAN M1“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.07.2023. godine u 23:45:06 + 01'00', u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Petrovac – šira zona" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.24/08), Opština Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinske površine nadzemnih etaža **na UP4** – 1.044,60 m² (planom zadato 1.045,00 m² nadzemnih etaža); bruto građevinske površine etaže koja ne ulazi u BRGP objekta 422,70 m²; površine pod objektom 261,51 m² (planom zadato 305,00 m²); indeks izgrađenosti – 1,195 (planom zadato 1,20); indeks zauzetosti – 0,24 (planom zadato 0,35); spratnost objekta G+P+3 (planom zadato 4 etaže), i bruto građevinske površine nadzemnih etaža **na UP8** – 1.390,00 m² (planom zadato 1.392,00 m² nadzemnih etaža); bruto građevinske površine etaža koje ne ulaze u BRGP objekta 1.022,44 m²; površine; površine pod objektom 347,70 m² (planom zadato 406,00 m²); indeks izgrađenosti – 1,198 (planom zadato 1,20); indeks zauzetosti – 0,30 (planom zadato 0,35); spratnost objekta 2G+P+3 (planom zadato 4 etaže), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uvidom u elektronsku evidenciju Uprave za katastar i državnu imovinu, dana 26.09.2023. godine, konstatovano je da je katastarska parcela broj 533/1 upisana u List nepokretnosti broj 1067 u susvojini sljedećih lica: Mitrović (Želimir) Andrijana – obim prava: 2/9, Mitrović (Želimir) Dijana – obim prava: 2/9, Dragović (Radoslav) Marija – obim prava: 1/3, i Mitrović (Marija) – obim prava: 2/9 i u okviru istog LN – aktivni zahtjevi, upisana je zabilježba ugovora o kupoprodaji nepokretnosti sa navedenim licima od strane investitora „NEIMAR INVESTMENT & CONSTRUCTION“ d. o. o. Bar. Uvidom u elektronsku evidenciju Uprave za katastar i državnu imovinu, dana 26.09.2023. godine isto je utvrđeno i za katastarsku parcelu broj 428/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti preduzeću „NEIMAR INVESTMENT & CONSTRUCTION“ d. o. o. Bar na idejno arhitektonsko rješenje, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkih objekata apartmanskog tipa, na urbanističkim parcelama UP4 i UP8, koje čine kat.parcele

br.428/1 i 533/1 K.O. Petrovac, projektovano od strane „PLAN M1“ d. o. o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 24.07.2023. godine u 23:45:06 + 01'00', u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Petrovac – šira zona" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.24/08), Opština Budva.

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
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: 2023.09.28 10:51:37 +02'00'