



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

**DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

Broj: 105-2718/12-2018

Podgorica, 08.03.2019. godine

“PROSIS HOLDING & FINANCE Inc” d.o.o. NIKŠIĆ

NIKŠIĆ

“Vuka Karadžića” bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti **“PROSIS HOLDING & FINANCE INC”, P.O. BOX 146 ROAD TOWN TORTOLA ISLAND i Andreeva Uliani iz Ruske Federacije**, na idejno rješenje za rekonstrukciju Hotela u Hotel sa 5*, na katastarskim parcelama broj 704/1 i 704/2, KO Petrovac, na urbanističkoj parceli broj 77, bloka B4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Petrovac – Šira zona” (“Sl.list Crne Gore, opštinski propisi”, br. 24/08) i urbanističkoj parceli broj 12d, bloka 12, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Petrovac - Centar” (“Sl.list Crne Gore, opštinski propisi”, br. 11/09), Opština Budva,

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

dr Dušan Vuksanović, d.i.a.



CRNA GORA
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 105-2718/12-2018
Podgorica, 08.03.2019. godine

Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 i 236 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17) i člana 21 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Službeni list Crne Gore“ broj: 5/12, 25/12, 44/12, 61/12, 20/13, 17/14, 6/15, 80/15, 35/16, 41/16, 61/16, 73/16, 3/17, 19/17 i 68/17), i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu PROSIS HOLDING & FINANCE INC“, P.O. BOX 146 ROAD TOWN TORTOLA ISLAND i Andreeve Uliane iz Ruske Federacije, po punomoćniku “PROSIS HOLDING & FINANCE INC” d.o.o. iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju Hotela u Hotel sa 5*, projektovanog na katastarskim parcelama broj 704/1 i 704/2, KO Petrovac, na urbanističkoj parceli broj 77, bloka B4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Petrovac – Šira zona” i urbanističkoj parceli broj 12d, bloka 12, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Petrovac - Centar”, Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

“PROSIS HOLDING & FINANCE INC”, P.O. BOX 146 ROAD TOWN TORTOLA ISLAND i Andreeva Uliani iz Ruske Federacije daje se saglasnost na idejno rješenje za rekonstrukciju Hotela u Hotel sa 5*, projektovanog na katastarskim parcelama broj 704/1 i 704/2, KO Petrovac, na urbanističkoj parceli broj 77, bloka B4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Petrovac – Šira zona” (“Sl.list Crne Gore, opštinski propisi”, br. 24/08) i urbanističkoj parceli broj 12d, bloka 12, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Petrovac - Centar” (“Sl.list Crne Gore, opštinski propisi”, br. 11/09), Opština Budva,

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 105-2718/1 od 21.09.2018. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti, “PROSIS HOLDING & FINANCE INC”, P.O. BOX 146 ROAD TOWN TORTOLA ISLAND i Andreeva Uliana iz Ruske Federacije, po punomoćniku “PROSIS HOLDING & FINANCE INC” d.o.o. iz Nikšića, podnijeli su zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju Hotela u Hotel sa 5*, projektovanog na katastarskim parcelama broj 704/1 i 704/2, KO Petrovac, na urbanističkoj parceli broj 77, bloka B4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Petrovac – Šira zona” i urbanističkoj parceli broj 12d, bloka 12, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Petrovac - Centar”, Opština Budva.

Odredbom člana 87 stav 5 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17), propisano je da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima.

Uz idejno rješenje dostavljena je između ostalog sledeća dokumentacija:

- pozitivni izvještaj o reviziji idejnog rješenja br. 161/19, izrađen od strane „SEDAM-ING“ d.o.o. iz Podgorice;
- pozitivno mišljenje na idejno rješenje koje se odnosi na horizontalnu toplu vezu – pasarelu, izdato od strane Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorata za vanredne situacije pod br. 30-228/17 UPI-4116/2 od 07.09.2017. godine;
- pozitivno mišljenje na idejno rješenje koje se odnosi na horizontalnu toplu vezu – pasarelu, izdato od strane Sekretarijata za komunalno stambene poslove Opštine Budva broj 07-1048/2 od 01.11.2017. godine.

U daljem postupku izdavanja dokumentacije za izgradnju predmetog objekta potrebno je pribaviti saglasnost od nadležnog organa Opštine Budva za korišćenje imovine ispod dijela objekta – tople veze – pasarele.

Glavni državni arhitekta je razmotrio zahtjev imenovanih, idejno rješenje za rekonstrukciju Hotela u Hotel sa 5*, projektovanog od strane „ALL ING“ d.o.o. iz Kotor, na katastarskim parcelama broj 704/1 i 704/2, KO Petrovac, na urbanističkoj parceli broj 77, bloka B4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Petrovac – Šira zona“ („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi“, br. 24/08) i urbanističkoj parceli broj 12d, bloka 12, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Petrovac - Centar“ („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi“, br. 11/09), Opština Budva, i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1 Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215 Zakona.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Petrovac – Šira zona“ i Detaljnog urbanističkog plana „Petrovac - Centar“, utvrđeno je da „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 namenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namenama objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude. Ugostiteljski objekti u koje ulaze objekti namenjeni ekskluzivnim ugostiteljskim sadržajima, kao i hotelski kompleksi, predstavljaju kategoriju kod koje je pojam oblikovanja od presudnog značaja. Osnovni karakter ovih objekata, prepoznatljivost identiteta i sugestivni uticaj na korisnike upravo su u direktnoj vezi sa primenjenim elementima oblikovanja i materijalizacije. Gotovo da se može reći da ukupni komercijalni uspeh i status ovakvih objekata zavisi od primenjenog arhitektonskog jezika. Ovo i jeste razlog za dopuštanje njihove ekstravagancije, slobodnije organizacije i oblikovanja, koji se ponekad nalaze u provokativnom odnosu sa okruženjem. Izgrađeni ambijent treba da bude skup (ili red) objekata usklađene regulacije, a potpuno različite arhitektonike. Neophodno je sprovesti savremeni princip arhitektonskog oblikovanja, a to je ostvarenje „jedinstva u različitosti i različitosti u jedinstvu“.

Na osnovu uvida u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, a cijeneći da će realizacija Hotela sa 5* doprinijeti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa

smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, u okviru Detaljnog urbanističkog plana "Petrovac – Šira zona" i Detaljnog urbanističkog plana "Petrovac - Centar", Opština Budva.

Pri obrazlaganju ovog rješenja Glavni državni arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen - član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti PROSIS HOLDING & FINANCE INC", P.O. BOX 146 ROAD TOWN TORTOLA ISLAND i Andreeva Uliani iz Ruske Federacije, na idejno rješenje za rekonstrukciju Hotela u Hotel sa 5*, projektovanog od strane "ALL ING" d.o.o. iz Kotora, na katastarskim parcelama broj 704/1 i 704/2, KO Petrovac, na urbanističkoj parceli broj 77, bloka B4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Petrovac – Šira zona" ("Sl.list Crne Gore, opštinski propisi", br. 24/08) i urbanističkoj parceli broj 12d, bloka 12, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Petrovac - Centar" ("Sl.list Crne Gore, opštinski propisi", br. 11/09), Opština Budva, u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta.

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



dr. Dušan Vuksanović, d.i.a.