



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: 09-1706/5
Podgorica, 08.12.2021. godine

“ALLIANZ GROUP” DOO

BUDVA
Popa Jola Zeca bb

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: 09-1706/5
Podgorica, 08.12.2021. 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 i člana 98 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „ALLIANZ GROUP“ D.O.O. iz Budve, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „BUSINESS ART“ DOO Podgorica, za izgradnju apart hotela na katastarskoj parceli broj 848 KO Sveti Stefan, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Mirište“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 28/11), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se Rješenje, broj: 105-1870/2 od 26.06.2018.godine i „ALLIANZ GROUP“ D.O.O. iz Budve, daje se saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnju apart hotela na katastarskoj parceli broj 848 KO Sveti Stefan, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Mirište“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 28/11), Opština Budva, sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 7.346,78 m² (planom zadata površina nadzemnih etaža 5.600,00 m² – ostvarena 5.037,79 m²), indeks izgrađenosti 0,64 (planom zadato cca 0,62), indeks zauzetosti 3,5 (planom zadato cca 3,2), spratnost objekata S+P+1+Pk i S+P+7+Pk (planom zadato S+P+1+ravan krov za objekat br. 1 i S+P+7+Pk za objekat br. 2), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-1706/1 od 13.10.2021. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „ALLIANZ GROUP“ D.O.O. iz Budve, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apart hotela na katastarskoj parceli broj 848 KO Sveti Stefan, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Mirište“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 28/11), Opština Budva.

Uz zahtjev imenovano privredno društvo dostavilo je sledeću dokumentaciju: Rješenje broj: 105-1870/2 od 26.06.2018.godine u kojem se „ALLIANZ GROUP“ DOO Budva daje saglasnost na idejno rješenje apart hotela „Mirište“ projektovanog na katastarskoj parceli br.848 KO Sveti Stefan, Idejno rješenje predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi; Urbanističko - tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Mirište“ br.04-401/1 izdatih

23.02.2012.godine od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma; List nepokretnosti 641 KO Sveti Stefan – izvod u originalu od 10.11.2021.godine, za kat. parcelu br: 848; Izjavu geodetske licencirane organizacije o identifikaciji predmetne lokacije i Izjavu projektanta, u odnosu na član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

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, 11/19, 82/20), 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.

Uvidom u dostavljeno izmijenjeno idejno rješenje, izjavu odgovornog projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i tehničkim opisom, izrađeno od strane „BUSINESSART“ DOO Podgorica, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta Lokalne studije lokacije „Mirište u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 7.346,78 m² (planom zadata površina nadzemnih etaža 5.600,00 m² – ostvarena 5.037,79 m²), indeks izgrađenosti 0,64 (planom zadato cca 0,62), indeks zauzetosti 3,5 (planom zadato cca 3,2), spratnost objekata S+P+1+Pk i S+P+7+Pk (planom zadato S+P+1+ravan krov za objekat br. 1 i S+P+7+Pk za objekat br. 2), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama.

Izmjena saglasnosti se odnosi na činjenicu da je razradom glavnog projekta došlo do definisanja prostora koji u Idejnom rješenju nisu mogli biti precizno predviđeni. U pitanju su sadržaji: bazenska tehnika, sprinkler pumpa, PP centrala, rek soba, hvac terase, obezbjeđenje, đubrana, održavanje, higijenski dio, dublje razrađen kuhinjski blok, sanitarni blok uz restoran, kao i pojedine smještajne jedinice koje su funkcionalno korigovane. Dispozicija ovih prostorija i potreba za prirodnom ventilacijom i zaštitom od insolacije uslovlila je izvjesne korekcije na fasadi, pri čemu je osnovna forma objekta ostala nepromijenjena i kompletna materijalizacija zadržana u istom duhu.

Smjernicama iz planskog dokumenta Lokalna studija lokacije „Mirište“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br. 28/11), Opština Budva, na katastarskoj parceli 848 K.O. Sveti Stefan, utvrđena je namjena parcele odnosno lokacije – hotel. Imajući u vidu da zahvat ove Lokalne studije lokacije čini jedna katastarska parcela, to je ovim modelom ista

planirana kao jedna urbanistička parcela. U zahvatu ove LSL predviđena je izgradnja objekata hotelsko-turističkog kompleksa - apart hotela visoke kategorije. Na predmetnoj lokaciji su planirana dva objekta: centralni objekat br. 1 u kome su smješteni sadržaji recepcije, restorana, bazena, wellness i beauty sadržaji, i objekat br. 2 - apart hotel, u kome su planirani smještajni kapaciteti tipa apartmani. Objekat smještajnih kapaciteta planiran je kao dvojni, što znači da se mogu planirati dva odvojena ulaza. Ukupan broj apartmana u objektu ne treba da pređe 15. Ukupan broj ležaja u ovom kompleksu iznosi 50. Na zadnjoj etaži objekta planirati apartman tipa Penthouse.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju predviđeno je da prilikom dalje projektantske razrade posebnu pažnju treba obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da je predmetna lokacija treba da predstavlja dio jedinstvenog i prepoznatljivog prostora, prožetog različitim namjenama i funkcijama. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade. Za završnu obradu fasada, predvidjeti demit u kombinaciji sa kamenom i bojene u bijeloj boji ili pastelnim svijetlim tonovima. Uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.

Za predmetnu katastarsku parcelu predviđeni su sledeći parametri: bruto razvijena građevinska površina BRGP=6.500,00 m², indeks zauzetosti 0,62, indeks izgrađenosti 3,2, spratnost odnosno visina objekata Objekat br. 1 - S+P+1+ravan krov i Objekat br. 2 – S+P+7+Pk. Suteran je zajednička nadzemna etaža objekta br. 1 i br. 2 sa garažnim prostorom i ekonomskim tj. servisno-tehničkim prostorijama ukupne bruto površine 1.200 m², što ne ulazi u obračun ukupne bruto razvijene građevinske površine (BRGP) objekta hotela.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je idejno arhitektonsko rješenje izgradnje hotela, projektovano od strane „BUSINESS ART“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 7.346,78 m² (planom zadata površina nadzemnih etaža 5.600,00 m² – ostvarena 5.037,79 m²), indeks izgrađenosti 0,64 (planom zadato cca 0,62), indeks zauzetosti 3,5 (planom zadato cca 3,2), spratnost objekata S+P+1+Pk i S+P+7+Pk (planom zadato S+P+1+ravan krov za objekat br. 1 i S+P+7+Pk za objekat br. 2), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u izjavu geodetske licencirane organizacije utvrđeno je da su objekti cijelim svojim planiranim gabaritom projektovani na katastarskoj parceli br.848 KO Sveti Stefan, dok je prilaz moguć direktno sa kat.parcele br.1914 KO Sveti Stefan, koja predstavlja javni put (Magistralni put Kotor-Bar), a koja je u vlasništvu Crne Gore u obimu prava 1/1.

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 katastarsku parcelu 848 K.O. Sveti Stefan, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Mirišta“ (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br. 28/11), Opština Budva.

Uvidom u List nepokretnosti br.641 KO Sveti Stefan – prepis broj 104-919-17106/2021 od 10.11.2021.godine, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela br. 848 u svojini Allianz Group DOO Budva, u obimu prava 1/1.

Članom 98 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata utvrđeno je da nakon podnesene prijave građenja revidovani glavni projekat može se mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Istim članom stavom 2 propisano je da se glavni projekat može mijenjati, u smislu stava 1 ovog člana i radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i sl.

Stavom 5 istog člana propisano je da ako se izmjena iz stava 1 ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti “ALLIANZ GROUP” D.O.O. iz Budve, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apart hotela na katastarskoj parceli broj 848 KO Sveti Stefan, u zahvatu Lokalne studije lokacije “Mirište” (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj 28/11), 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), kako je to opisano u dispozitivu ovog Rješenja.

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

