



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 09-1954/2
Podgorica, 08.12.2021. godine

„ MOST INVEST „ D.O.O.

BUDVA

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.



GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

Dostavljeno:
-Naslovu;
- a/a.

VLADA CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA
I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 09-1954/2
Podgorica, 08.12.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87. st. 1 i 4. tač.1-6 i st. 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“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „ MOST INVEST“ D.O.O. iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističko apartmanskog objekta - blok B - faza 1 projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele broj UP190, na katastarskim parcelama broj 670/1, 666, 665/2 i 664/3 K.O. Sveti Stefan, u okviru turističko - apartmanskog bloka koji se nalazi na urbanističkim parcelama broj 190 i 187 (blok B - faza 1 i blok A – faza 2), BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $1.521,93 + 1.487,96 = 3.009,89$ m² u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno-Kamenovo I za dio “PRŽNO-PODLIČAK“, Opština Budva („Sl. list Crne Gore“, opštinski propisi, broj 01/09), donosi

R J E Š E N J E

DAJE SE „ MOST INVEST“ D.O.O. iz Budve, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističko apartmanskog objekta - blok B - faza 1 projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele broj UP190, na katastarskim parcelama broj 670/1, 666, 665/2 i 664/3 K.O. Sveti Stefan, u okviru turističko - apartmanskog bloka koji se nalazi na urbanističkim parcelama broj 190 i 187 (blok B - faza 1 i blok A – faza 2), BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $1.521,93 + 1.487,96 = 3.009,89$ m² u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno-Kamenovo I za dio “PRŽNO-PODLIČAK“, Opština Budva sa urbanističkim parametrima : ostvoreni indeks izgrađenosti 1,14 (planom propisan 1,14), ostvoreni indeks zauzetosti 0,38 (planom propisan 0,38), spratnost objekta: Po1+Po2+Su+P+1+Ps (planom propisana (Po1+Po2+Su+P+1+Ps/Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, broj 09-1954/1 od 24.11. 2021.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratio se „MOST INVEST“ D.O.O. iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističko - apartmanskog objekta - blok B - faza 1 projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele broj UP190, na katastarskim parcelama broj 670/1, 666, 665/2 i 664/3 K.O. Sveti Stefan, u okviru turističko - apartmanskog bloka koji se nalazi na urbanističkim parcelama broj 190 i 187 (blok B - faza 1 i blok A – faza 2), BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $1.521,93 + 1.487,96 = 3.009,89$ m² u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno-Kamenovo I za dio “PRŽNO-PODLIČAK“, Opština Budva.

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu dostavili sledeću dokumentaciju: Tehnički opis sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara uz Izjavu odgovornog inženjera – projektanta, data od strane „ Intesa Group „ D.O.O.Bijelo Polje; Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi; List

nepokretnosti 374-prepis za kat. parcele, br. 665, 666, 670/1, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87. stav 4. tač. 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 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 objektata 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.

U predmetu davanja saglasnosti Investitoru „MOST INVEST“ D.O.O. Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističko apartmanskog objekta - blok B - faza 1 projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. Bijelo Polje, na dijelu urbanističke parcele broj UP190, na katastarskim parcelama broj 670/1, 666, 665/2 i 664/3 KO Sveti Stefan, u okviru turističko - apartmanskog bloka koji se nalazi na urbanističkim parcelama broj 190 i 187 (blok B - faza 1 i blok A – faza 2), BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $1.521,93 + 1.487,96 = 3.009,89$ m², u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno-Kamenovo I za dio“PRŽNO-PODLIČAK“, Opština Budva („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/09), dato je Stručno Mišljenje Glavnog Državnog arhitekta u kojem je utvrđeno sledeće:

Naime, na osnovu uvida u dostavljeno idejno rješenje, tehnički opis, izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Detaljnog urbanističkog plana „Pržno-Kamenovo I za dio“PRŽNO-PODLIČAK“, Budva („Sl. list Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkim parametrima za dio urbanističke parcele broj UP 190, blok B - faza 1 sa urbanističkim parametrima: ostvareni indeks izgrađenosti 1,14 (planom propisan 1,14), ostvareni indeks zauzetosti 0,38 (planom propisan 0,38), spratnost objekta: Po1+Po2+Su+P+1+Ps, (planom propisana (Po1+Po2+Su+P+1+Ps/Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan „Pržno-Kamenovo I za dio“PRŽNO-PODLIČAK“ propisani je sledeće:

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje:

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.

Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju:

Veličina i površina objekata: Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu i u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti.

Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila).

Dozvoljena izgradnja: Dozvoljena je izgradnja stambenih objekata kao i objekti za djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, ugostiteljstva, sporta i rekreacije i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu svakoh bloka i to- stanovanje ili turizam.

Namjene su naznačene u grafičkom prilogu.

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada i garaža.

Postavljanje objekta u odnosu na javne površine: Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija. Objekat može biti postavljen svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,60 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. Novi objekat ukoliko se gradi kao zamjena postojećeg objekat, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se formiranje nove urbanističke parcele spajanjem dvije ili više urbanističkih parcela, cjelih parcela ili dijelova parcela, do utvrđenog maksimuma iz UTU za svaku namjenu.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – stanovanje Srednje gustine:

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim prilogima je nije data kao markica i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije, maksimalna spratnost; maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli; maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli.

Horizontalna i vertikalna regulacija: Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele: slobodnostojeći objekti - 2,5m; Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m. Minimalno odstojanje objekta od susednog objekta je 4 m; Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

Maksimalna spratnost objekta je suteran (ili podrum), prizemlje, 2 sprata i potkrovlje - Su(ili Po)+P+2+Pk, ili suteran (ili podrum), prizemlje i 3sprata - Su(ili Po)+P+3 odnosno četiri korisne etaže. Ukoliko teren zahtjeva zbog velikih nagiba mogu se javiti i veći broj suterena,

koji mogu biti korisni ili garažni dio. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže. Bruto pšovršina garaže ne ulazi u obračun BRGP objekta.

Izgradnja na parceli: Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža).

Uvidom u Izjavu projektanta „ INTESA GROUP „ D.O.O.Bijelo Polje, sa tabelarnim prikazom zadatih parametara prema citiranim urbanističko-tehničkim uslovima i ostvarenih urbanističkih parametara iz Idejnog rješenja, utvrđeno je, da je idejno rješenje za izgradnju turističko-apartmanskog bloka na dijelu urbanističke parcele UP 190, koju čine kat. parcele. br. 670/1, 666, 665/2 i 664/3 i dio UP 187, koju čine kat. parcela br. 670/2 K.O.Sveti Stefan, Opština Budva, ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta, urbanističko-tehničkih uslova, br. 06-332/21-335/5 od 12.08.2021.godine i br. 06-332/21-293/5 od 30.08.2021.godine u pogledu osnovnih urbanističkih parametara, odnos prema građevinskoj liniji i prema propisima smjernica koje direktno utiču na oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u List nepokretnosti 374-prepis za kat. parcele, br. 665, 666, 670/1, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, utvrđeno je pravo svojine „ Most Invest „ D.O.O.Podgorica u obimu prava 1/1, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora u smislu člana 87.stav 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 91. st. 1. i 3. Zakona u kojim je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije za građenje odnosno postavljanje objekta propisanu ovim zakonom, a koju čini, između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Za kat. parcele br. 664/3 K.O i 670/2 sve K.O.Sveti Stefan, prilikom projektovanja svih preostalih faza građenja objekta, koje će biti predmet novog upravnog postupka, imenovani su dužni riješiti imovinsko-pravne odnose prije prijave za građenje ovog objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, a polazeći od izjave odgovornog inženjera – projektanta, sadržane u citiranoj dostavljenoj izjavi, data od strane „ INTESA GROUP „ D.O.O.Bijelo Polje, gdje je dat tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara za izgradnju predmetnog objekta - turističko-apartmanskog bloka na dijelu urbanističke parcele UP 190, koju čine kat. parcele. br. 670/1, 666, 665/2 i 664/3 i dio UP 187, koju čine kat. parcela br. 670/2 K.O.Sveti Stefan, Opština Budva, gdje su ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta, urbanističko-tehničkih uslova, br. 06-332/21-335/5 od 12.08.2021.godine i br. 06-332/21-293/5 od 30.08.2021.godine u pogledu osnovnih urbanističkih parametara, odnos prema građevinskoj liniji i prema propisima smjernica koje direktno utiču na oblikovanje i materijalizaciju, sa urbanističkim parametrima: ostvoreni indeks izgrađenosti 1,14 (planom propisan 1,14), ostvoreni indeks zauzetosti 0,38 (planom propisan 0,38), spratnost objekta: Po1+Po2+Su+P+1+Ps (planom propisana (Po1+Po2+Su+P+1+Ps/Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, to su se po ocjeni ovog ministarstva, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, stekli su se uslovi za primjenu člana 87. st. 4. tačka 1. Zakona, radi čega je odlučeno kao 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.

Obrađivač:
Minić Siniša, dipl.inž.arhitekture



GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižic, dipl.inž.arh.

