



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-832/23-6942/7
Podgorica, 25.04.2024. godine

„BUDVA STEEL „ D.O.O.

Prva Proleterska br. 19
BUDVA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradila,

Načelnik Direkcije

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.





Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

Broj: 09-332/23-6942/7
Podgorica, 25.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, na osnovu člana 87, st. 4.tač.1.al.1. i 2., člana 88. stav. 2 a u vezi člana 98.stav 5.Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), rješavajući po zahtjevu " BUDVA STEEL " D.O.O. Budva, za izmjenu rješenja, br. 09-332/22-42/6 od 28.07.2022. godine, izdatog od strane Opština Budva – Služba Glavnog Gradskog arhitekta, kojim je imenovanom privrednom društvu izdata saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta apartmanskog objekta, izrađenim od strane " Studio AC " d.o.o.Cetinje, potpisano elektronskim potpisom projektanta 27.07.2022. godine u 22:58:20 casova u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima: ostvareni indeks izgrađenosti 2,38 (zadati 2,80), ostvareni indeks zauzetosti 0,48 (zadati: 0,48), spratnosti objekta : G+p+3+PK, ukupne bruto površine smještajnog dijela 1984,33 m² a sa garažom 2501,14 m² u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog u Bloku 14, na dijelu urbanističke parcele UP 1 (P= 833 m²), koju čini dio katastarske parcele, br. 1308/2 i kat. parcela, br. 1308/16 sve K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Podkošljun " (" Službeni list Crne Gore " – opštinski propisi, br. 26/08), Opština Budva , donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se saglasnost, izdata rješenjem ovog ministarstva, br. 09-332/22-42/6 od 28.07.2022. godine, izdatog od strane Opština Budva – Služba Glavnog Gradskog arhitekta i "BUDVA STEEL " D.O.O. BUDVA, daje saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "STUDIO AC" D.O.O. Cetinje i ovjereno elektronskim potpisom od 04.04.2024. u 14:15:38, +02'00', za rekonstrukciju apartmanskog objekta BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $1.015,71+2.715,58=3.731,29$ m², u okviru kompleksa objekata u nizu, na dijelu urbanističke parcele broj UP-1, Bloka 14, na dijelu katastarske parcele br. 1308/5 K.O.Budva kao i na katastarskim parcelama br. 1308/16 i 1308/18 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 26/08), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0, 47 (Planom propisan 0,48), indeks izgrađenosti 2,30 (Planom propisana 2,80), spratnosti objekta : 2Po(G)+P+3+Pk (Planom propisana spratnost objekta: Po(G)+P+3+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Obrazloženje

Aktom broj 09-332/23-6942/1 od 08.09.2023. godine, BUDVA STEEL " D.O.O. BUDVA, obratilo se ovom ministarstvu, Direktratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture zahtjevom za izmjenu rješenja, br. 09-332/22-42/6 od 28.07.2022. godine, izdatog od strane Opština Budva – Služba Glavnog Gradskog arhitekta, s pozivom na član 98. Stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a kojim je imenovanom privrednom društvu izdata saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta apartmanskog objekta, izrađenim od strane " Studio AC " D.O.O. Cetinje, potpisano elektronskim potpisom projektanta 27.07.2022. godine u 22:58:20 casova u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima: ostvareni indeks izgrađenosti 2,38 (zadati 2,80), ostvareni indeks zauzetosti 0,48 (zadati: 0,48), spratnosti objekta : G+p+3+PK, ukupne bruto površine smještajnog dijela 1984,33 m² a sa garažom 2501,14 m² u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog u Bloku 14, na dijelu urbanističke parcele UP 1 (P= 833 m²), koju čini dio katastarske parcele, br. 1308/2 i kat. parcela, br. 1308/16 sve K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Podkošljun " (" Službeni list Crne Gore " – opštinski propisi, br. 26/08), Opština Budva.

Uz zahtjev imenovani su dostavili ovom Ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica arhitekture sledeće dokaze: Dopunjeno Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi arhitektonskog projekta koje je izrađeno od strane projektanta "STUDIO AC" D.O.O. Cetinje i ovjereno elektronskim potpisom od 04.04.2024. u 14:15:38, +02'00', za rekonstrukciju apartmanskog objekta BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1.015,71+2.715,58=3.731,29 m², u okviru kompleksa objekata u nizu, na dijelu urbanističke parcele broj UP-1, Bloka 14, na dijelu katastarske parcele br. 1308/5 K.O.Budva kao i na katastarskim parcelama br. 1308/16 i 1308/18 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 26/08), Opština Budva.; Izjavu projektanta "STUDIO AC" D.O.O. Cetinje i ovjereno elektronskim potpisom od 04.04.2024. u 14:15:38, +02'00', za rekonstrukciju apartmanskog objekta BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1.015,71+2.715,58=3.731,29 m², u okviru kompleksa objekata u nizu, na dijelu urbanističke parcele broj UP-1, Bloka 14, na dijelu katastarske parcele br. 1308/5 K.O.Budva kao i na katastarskim parcelama br. 1308/16 i 1308/18 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", Opština Budva. U navedenoj izjavi je dato pojašnjenje da je došlo do izdvajanja novoformirane katastarske parcele, br. 1308/18 K.O.Budva koja je u vlasništvu " Budva Steel " D.O.O.Budva, što argumentuje priloženi Elaborat ovjeren od strane nadležnog organa, Uprava za nekretnine, na osnovu kojeg je izvršena parcelacija – Rješenje Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Budva, broj: 919-104-UPI-9044/23 od 29.12.2023. godine, kojim je dozvoljena parcelacija i dioba kat. parcele, br. 1308/2 kao i posjedovni list iz kojeg se vidi da je jedini vlasnik novoformirane katastarske parcele br. 1308/18 K.O.Budva sami investitor kao podnosilac predmetnog zahtjeva.; Napominje se da je u tom smislu tehnička dokumentacija – Idejno rješenje apartmanskog objekta, spratnosti: 2G+P+3+Pk urađena na dijelu kat. parcela 1308/5, 1308/18 i 1308/16 sve K.O.Budva u zahvatu navedenog planskog dokumenta. Međusobni odnosi investitora " BUDVA STEEL " D.O.O.Budva i Opštine Budva, definisani su Ugovorom o regulisanju imovinsko-pravnih odnosa u vezi gradnje na kat. parceli br. 1308/5 K.O.Budva, br. UZZ 250/2023 NKCG-KO-7/2023 od 06.04.2023. godine, a koji predstavlja sastavni dio ove tehničke dokumentacije. Utvrđeno je da je predmetna tehnička dokumentacija - Idejno rješenje apartmanskog objekta spratnosti: 2G+P+3+Pk, na dijelu kat. parcele, br. 1308/5, kao i kat. parcele, br. 1308/18 i 1308/16 sve K.O.Budva na dijelu urbanističke parcele UP 1. Blok 14 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Podkošljun " Opština Budva, izrađena u skladu sa smjernicama

planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55. Stav 2 tačka 3 i stav 3. Zakona te da su ispoštovani zadati urbanistički parametri – indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta kao i odnos prema građevinskim linijama i bruto razvijena građevinska površina objekta. Idejnim rješenjem je obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima. Dat je tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu licencirane geodetske organizacije " GEO-ZENO " D.O.O.Podgorica, br. 33/24 od 20.03.2024. godine u kojoj je utvrđeno da je planirani objekat lociran na kat. parceli, br. 1308/18 K.O.Budva, vlasništvo " BUDVA STEEL " D.O.O.Budva, upisana u List nepokretnosti br. 4258, kao I na kat. parceli, br. 1308/16 K.O.Budva, vlasništvo " BUDVA STEEL " D.O.O.Budva, upisana u List nepokretnosti br. 4150 i dijelom na kat. parceli, br. 1308/5 K.O.Budva, vlasništvo Opštine Budva, što je regulisano Ugovorom, između " BUDVA STEEL " D.O.O.Budva i Opštine Budva. Objektu je obezbijeđen prilaz postojećim putem koji se prostire kroz katastarske parcele br. 1308/6 i 1308/2 sve K.O.Budva; Prijavu građenja objekta, br. 121-745/23-6579/1 od 24.08.2023.godine, podnijetu urbanističko-građevinskoj inspekciji Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma sa Zapisnikom o inspekcijском pregledu urbanističko-građevinskog inspektora, br. 121-1-BD – 514 od 01.09.2023. godine, gdje je utvrđeno da je izvršena provjera dostavljene dokumentacije u skladu sa ovlaštenjima urbanističko-građevinskog inspektora shodno članu 200 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i u tom dijelu nijesu utvrdene nepravilnosti a da je na osnovu prethodno navedenog , utvrđeno da je prijava građenja, br. 12-745/23-6579/1 od 24.08.2023. godine, podnesena od strane investitora D.O.O." BUDVA STEEL " Budva u skladu sa članom 91. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i izmijenjeno Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktor za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju i raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.a).1 i 2, tač. 2-6 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, propisano 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 98, st.1. Zakona, propisano je da se nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Stavom 2. istog člana Zakona, propisano je da se Glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1. ovog člana radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje

organizacije prostora i slično. Stavom 3. Istog člana Zakona, propisano je da se izmjena iz stava 1 ovog člana može vršiti najdalje do podnošenja zahtjeva za upis objekta u katastar nepokretnosti iz člana 104. ovog zakona. Članom 98. stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da u slučaju da 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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio dopunjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta koje je izrađeno od strane projektanta "STUDIO AC" D.O.O. Cetinje i ovjereno elektronskim potpisom od 04.04.2024. u 14:15:38, +02'00', za rekonstrukciju apartmanskog objekta BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $1.015,71+2.715,58=3.731,29$ m², u okviru kompleksa objekata u nizu, na dijelu urbanističke parcele broj UP-1, Bloka 14, na dijelu katastarske parcele br. 1308/5 K.O. Budva kao i na katastarskim parcelama br. 1308/16 i 1308/18 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 26/08), da je isto izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0, 47 (Planom propisan 0,48), indeks izgrađenosti 2,30 (Planom propisana 2,80), spratnosti objekta : 2Po(G)+P+3+Pk (Planom propisana spratnost objekta: Po(G)+P+3+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički planom "Podkošljun", Opština Budva (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, br.26/08), utvrđeno je da su propisane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:

Dozvoljeno je građenje na svakoj postojećoj katastarskoj parceli koja se zadržava u postojećim granicama i koja kao takva postaje urbanistička parcela, kao i na novoformiranoj urbanističkoj parceli (koja se formira kao dio katastarske parcele ili od više katastarskih parcela), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plaha, bez obzira na to da li je na njoj planom ucrtan objekat ili ne (kao što je dato u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija"). Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu i definisani su po namjenama. Položaj urbanističke parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i urbanističke granicama parcele, prema susjednim urbanističkim parcelama, iste ili druge namjene.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i maksimalna dozvoljena spratnost, maksimalna površina pod objektima, maksimalna ukupna BRGP svih objekata), pretežna namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli 19: DUP Podkošljun urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Planirane urbanističke parcele su definisane u grafičkim prilogima - list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija" i list 11. "Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije". Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija", u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu i u Tabeli 19: DUP Podkošljun urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama. 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 je izgradnja stambenih zgrada i zgrada za djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, ugostiteljstva, zanatskih usluga, socijalne zaštite, obrazovanja, zdravstva, kulture, komunalnih servisa (trafostanice, crpne stanice, rezervoari vodovoda), sporta i rekreacije i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu. Namjene su naznačene u grafičkom prilogu – list 09. "Planirano stanje - namjena površina".

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Bočna građevinska linija određena je u grafičkim prilogima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je kroz propisane udaljenosti od susjednih objekata i urbanističkih parcela utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu. Građevinska linija garaže (GLG) kao građevinska linija podzemne etaže određuje granicu ispod površine terena, do koje je dozvoljeno građenje garaže. Građevinska linija garaže definisana je kroz UTU. Zgrada može biti postavljena 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 šaobračajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

Uslovi za nivelaciju:

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

Uslovi za izgradnju turističkih kapaciteta: Kao turistička namjena planom su definisani samo prostori za postojeće i planirane hotele i apartotele kao površine za pretežno turističku namjenu. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005). Objekti u namjeni turizmu mogu biti slobodnostojeći objekti na parceli ili jednostrano uzidani (dvojni objekti). Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim prilogima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata; maksimalna dozvoljena spratnost; maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli; maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli; kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi. Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli 19: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

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 - 3,00 m - jednostrano uzidani objekti - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele; Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,00 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 u skladu sa spratnošću koja je data u grafičkom prilogu – list 10. Planirano stanje – regulacija i nivelacija. U suterenu ili podrumu predvidjeti potreban garažni prostor. Maksimalna visina objekta je jednaka: spratna visina garažnog prostora + spratna visina prizemlja prema propisima za ugostiteljske djelatnosti + broj spratova x spratna visina + visina potkrovlja. Kota prizemlja je: na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena; na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. Dozvoljena je fazna izgradnja, 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 računavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suterena koriste kao koristan prostor (turizam, komercijalne i poslovne djelatnosti), računavaju se u ukupnu BRGP a ukupna planirana spratnost objekta se smanjuje za jednu etažu. Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbijedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – stanovanje veće gustine (sv)

Za stanovanje veće gustine karakteristična su dva tipa izgradnje: stanovanje veće gustine sa višestambenim stanovanjem sa objektima veće visine i visokim objektima (SV1), pretežne spratnosti G+P+4, u blokovima br. 5, 6, 9, 10, 14, 17, 27 i 28; stanovanje velike gustine sa višestambenim stanovanjem sa visokim objektima (SV2), spratnosti do G+P+7, u blokovima br. 10, 27 i 33. Objekti u namjeni stanovanje veće gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). Više slobodnostojećih objekata na jednoj parceli formira otvoreni blok. Otvoreni blokovi su karakteristični po slobodno postavljenim višespratnim objektima koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju bloka, izgrađeni na jedinstvenoj zajedničkoj površini bez parcelacije ili sa izdvojenom parcelom svakog pojedinačnog objekta, u okviru velike zajedničke parcele sa pripadajućim javnim prostorom. Slobodni prostori su uređeni kao velike blokovske zelene površine sa prostorima za dječiju igru, sport i rekreaciju. Otvoreni blok je oivičen jakim saobraćajnicama sa uvođenjem saobraćaja u unutrašnjost bloka (stambene ulice, slijepe pristupne ulice i parkinzi). Ovaj tip izgrađenosti zahvata veće prostore, sa urbanističkim parametrima koji predstavljaju ravnotežu između izraženo velikog slobodnog prostora i velike spratnosti objekata. Jednostrano i dvostrano uzidani objekti formiraju poluotvoreni blok. Objekti su izgrađeni po obodu bloka, a u odnosu na regulacionu liniju bloka postavljeni su na nju ili paralelno sa njom. Svakom objektu pripada dio uličnog fronta i dio zaleđa sve do parcela susjednih objekata. Po svojoj formi poluotvoreni blokovi mogu biti formirani u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično. Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim prilogima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata, maksimalna dozvoljena spratnost, maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli; maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli; kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tački 7. Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Horizontalna i vertikalna regulacija: Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta.

Maksimalna spratnost objekta: za stanovanje veće gustine sa objektima veće visine (SV1): garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje - G+P+3+Pk, ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 4 sprata - G+P+4, odnosno - pet korisnih etaža, za stanovanje veće gustine sa visokim objektima (SV1): garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 4 sprata i potkrovlje - G+P+4+Pk, ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 5 spratova - G+P+5, odnosno - šest korisnih etaža. Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje:

Ovim uslovima se daju osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselje, novu sliku naselja Podkošljun, višeg standarda. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sveobjekte i sve ambijente naselja.

Uljepšavanje dvorišnih fasada: U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

Sprečavanje kiča: 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 etnoelementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.). 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.

Upotreba materijala i boja: 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.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljeno dopunjeno idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi arhitektonskog projekta koje je izrađeno od strane projektanta "STUDIO AC" D.O.O. Cetinje i ovjereno elektronskim potpisom od 04.04.2024. u 14:15:38, +02'00', za rekonstrukciju apartmanskog objekta BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1.015,71+2.715,58=3.731,29 m², u okviru kompleksa objekata u nizu, na dijelu urbanističke parcele broj UP-1, Bloka 14, na dijelu katastarske parcele br. 1308/5 K.O. Budva kao i na katastarskim parcelama br. 1308/16 i 1308/18 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 26/08), Opština Budva.

Data je Izjava projektanta "STUDIO AC" D.O.O. Cetinje, koja je ovjerena elektronskim potpisom od 04.04.2024. u 14:15:38, +02'00', za rekonstrukciju apartmanskog objekta BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1.015,71+2.715,58=3.731,29 m², u okviru kompleksa objekata u nizu, na dijelu urbanističke parcele broj UP-1, Bloka 14, na dijelu katastarske

parcele br. 1308/5 K.O.Budva kao i na katastarskim parcelama br. 1308/16 i 1308/18 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", Opština Budva. U navedenoj izjavi je dato pojašnjenje da je došlo do izdvajanja novoformirane katastarske parcele, br. 1308/18 K.O.Budva koja je u vlasništvu " Budva Steel " D.O.O.Budva, što argumentuje priloženi Elaborat ovjeren od strane nadležnog organa, Uprava za nekretnine, na osnovu kojeg je izvršena parcelacija – Rješenje Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Budva, broj: 919-104-UPI-9044/23 od 29.12.2023. godine, kojim je dozvoljena parcelacija i dioba kat. parcele, br. 1308/2 kao i posjedovni list iz kojeg se vidi da je jedini vlasnik novoformirane katastarske parcele br. 1308/18 K.O.Budva sami investitor kao podnosilac predmetnog zahtjeva;. Napominje se da je u tom smislu tehnička dokumentacija – Idejno rješenje apartmanskog objekta, spratnosti: 2G+P+3+Pk urađena na dijelu kat. parcela 1308/5, 1308/18 i 1308/16 sve K.O.Budva u zahvatu navedenog planskog dokumenta. Međusobni odnosi investitora " BUDVA STEEL " D.O.O.Budva i Opštine Budva, definisani su Ugovorom o regulisanju imovinsko-pravnih odnosa u vezi gradnje na kat. parceli br. 1308/5 K.O.Budva, br. UZZ 250/2023 NKCG-KO-7/2023 od 06.04.2023. godine, a koji predstavlja sastavni dio ove tehničke dokumentacije. Utvrđeno je da je predmetna tehnička dokumentacija - Idejno rješenje apartmanskog objekta spratnosti: 2G+P+3+Pk, na dijelu kat. parcele, br. 1308/5, kao i kat. parcele, br. 1308/18 i 1308/16 sve K.O.Budva na dijelu urbanističke parcele UP 1. Blok 14 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Podkošljun " Opština Budva, izrađena u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55. Stav 2 tačka 3 i stav 3. Zakona te da su ispoštovani zadati urbanistički parametri – indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta kao i odnos prema građevinskim linijama i bruto razvijena građevinska površina objekta. Idejnim rješenjem je obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima. Dat je tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava licencirane geodetske organizacije " GEO-ZENO " D.O.O.Podgorica, br. 33/24 od 20.03.2024. godine u kojoj je utvrđeno da je planirani objekat lociran na kat. parceli, br. 1308/18 K.O.Budva, vlasništvo "BUDVA STEEL " D.O.O.Budva, upisana u List nepokretnosti br. 4258, kao i na kat. parceli, br. 1308/16 K.O.Budva, vlasništvo " BUDVA STEEL " D.O.O.Budva, upisana u List nepokretnosti br. 4150 i dijelom na kat. parceli, br. 1308/5 K.O.Budva, vlasništvo Opštine Budva, što je regulisano Ugovorom, između " BUDVA STEEL " D.O.O.Budva i Opštine Budva. Objektu je obezbijeđen prilaz postojećim putem koji se prostire kroz katastarske parcele br. 1308/6 i 1308/2 sve K.O.Budva.

Takođe je u smislu člana 98.stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, dostavljena Prijava građenja objekta, br. 121-745/23-6579/1 od 24.08.2023.godine, podnijetu urbanističko-građevinskoj inspekciji Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma sa Zapisnikom o inspekcijском pregledu urbanističko-građevinskog inspektora, br. 121-1-BD – 514 od 01.09.2023. godine, gdje je utvrđeno da je izvršena provjera dostavljene dokumentacije u skladu sa ovlaštenjima urbanističko-građevinskog inspektora shodno članu 200 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i u tom dijelu nijesu utvrđene nepravilnosti a da je na osnovu prethodno navedenog , utvrđeno da je prijava građenja, br. 12-745/23-6579/1 od 24.08.2023. godine, podnesena od strane investitora D.O.O." BUDVA STEEL " Budva u skladu sa članom 91. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Izmijenjeno Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Uvidom List nepokretnosti 4150 -prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva od 25.04.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine „ BUDVA STEEL „ D.O.O.Budva na kat. parceli br. 1308/16 K.O.Budva. Uvidom List nepokretnosti 4258 -prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva od 25.04.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine „ BUDVA STEEL „ D.O.O.Budva na kat. parceli br. 1308/18 K.O.Budva., čime su ispunjeni uslovi za legitimaciju stranke u postupku, odnosno

investitora, shodno članu 91. st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane 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, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

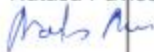
Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je izaključen Ugovor o regulisanju imovinsko-pravnih odnosa u vezi gradnje na kat. parceli, br. 1308/5 K.O.Budva sa Notarskom oznakom, UZZ 250/2023 NKCG -KO-7/2023 od 06.04.2023. godinre, zaključen između Opštine Budva i "BUDVA STEEL " D.O.O. BUDVA, gdje je u članu 1. Ovog Ugovoa, utvrđeno da Opština Budva imenovanom investitoru dozvoljava korišćenje urbanističkih kapaciteta koji pripadaju Opštini Budva po osnovu svojinskih ovlašćenja na katastarskoj parceli, br. 1308/5 K.O.Budva, koja čini dio urbanističke parcele UP1 u Bloku 14 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Podkošljun " Opština Budva u cilju regulisanja imovinsko-pravnih odnosa radi pokretanja postupka za dobijanje odobrenja za gradnju predmetnog objekta za imenovanog investitora.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, ocijenilo je da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi člana 98.stav 5. ovog Zakona shodno priloženoj dokumentaciji- Prijavi građenja br. 121-745/23-6579/1 od 24.08.2023.godine, podnijetu urbanističko-građevinskoj inspekciji Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma sa Zapisnikom o inspekcijskom pregledu urbanističko-građevinskog inspektora, br. 121-1-BD – 514 od 01.09.2023. godine, za izmjenu rješenja br. 09-332/22-42/6 od 28.07.2022. godine, izdatog od strane Opština Budva – Služba Glavnog Gradskog arhitekta I izdavanjem saglasnosti "BUDVA STEEL " D.O.O. BUDVA, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "STUDIO AC" D.O.O. Cetinje i ovjereno elektronskim potpisom od 04.04.2024. u 14:15:38, +02'00', za rekonstrukciju apartmanskog objekta BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1.015,71+2.715,58=3.731,29 m2, u okviru kompleksa objekata u nizu, na dijelu urbanističke parcele broj UP-1, Bloka 14, na dijelu katastarske parcele br. 1308/5 K.O.Budva kao i na katastarskim parcelama br. 1308/16 i 1308/18 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 26/08), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0, 47 (Planom propisan 0,48), indeks izgrađenosti 2,30 (Planom propisana 2,80), spratnosti objekta : 2Po(G)+P+3+Pk (Planom propisana spratnost objekta: Po(G)+P+3+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

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

Obradila:
Načelnica Direkcije,
Nataša Pavićević, dipl.pravnik



V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.

