



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: 09-332/23-10955/4
Podgorica, 14.03.2024. godine

ZORAN MUGOŠA

PODGORICA

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
MINIC SINIŠA, dipl.inž.arh.





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: 09-332/23-10955/4
Podgorica, 14.03.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.ai.1. i 2., člana 88 stav 2. 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 MUGOŠA ZORANA, iz Podgorice, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađeno od strane projektanta „LD STUDIO“ D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom od 28.02.2024. +01'00', za izgradnju Apartmanskog naselja - apartmanski objekti br. 6,7,8,9,10 i 11, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP etaža 3.957,94 m², na urbanističkim parcelama br. : UP 18, 19, 20, 21, 22 i 23, na katastarskim parcelama br. 422/12, 422/13, 422/25, 422/26, 422/29, 422/30 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "DUBOVICA I", Opština Budva, ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.1/14), donosi

R J E Š E N J E

DAJE SE MUGOŠA ZORANU, iz Budve, saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta „LD STUDIO“ D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom od 28.02.2024. +01'00', za izgradnju Apartmanskog naselja - apartmanski objekti br. 6,7,8,9,10 i 11, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP etaža 3.957,94 m², na urbanističkim parcelama broj: UP 18, 19, 20, 21, 22 i 23, na katastarskim parcelama br. 422/12, 422/13, 422/25, 422/26, 422/29, 422/30 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "DUBOVICA I", Opština Budva, ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.1/14), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,30 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 0,90 (Planom propisan 0,90), spratnosti objekta: G/S+P+2 (Planom propisana spratnost: G/S+P+2), ostvarenim odnosom odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.09-332/23-10955/1 od 28.12.2023.godine, sa dopunom, br. 09-332/23-10955/3 od 28.02.2024. godine, MUGOŠA ZORAN, iz Budve, obratio se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za izdavanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta „LD STUDIO“ D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom od 28.02.2024. +01'00', za izgradnju Apartmanskog naselja - apartmanski objekti br. 6,7,8,9,10 i 11, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP etaža 3.957,94 m², na urbanističkim parcelama broj: UP 18, 19, 20, 21, 22 i 23, na katastarskim parcelama br. 422/12, 422/13, 422/25, 422/26,

422/29,422/30 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "DUBOVICA I", Opština Budva, ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 1/14) u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,30 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 0,90 (Planom propisan 0,90), spratnosti objekta: G/S+P+2 (Planom propisana spratnost: G/S+P+2), ostvarenim odnosom odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenjem državnih smjernica arhitekture, sledeće dokaze: Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, izdati od strane Opština Budva-Sekretarijat za urbanizam i razvoj, izdati od strane Opština Budva, br. 06-332/23-867/3 od 09.10.2023. godine; Izjavu, izdatu od strane privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju " LD STUDIO" D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom od 28.02.2024. +01'00', za izgradnju Apartmanskog naselja - apartmanski objekti br. 6,7,8,9,10 i 11, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP etaža 3.957,94 m², na urbanističkim parcelama broj: UP 18, 19, 20, 21, 22 i 23, na katastarskim parcelama br. 422/12, 422/13, 422/25, 422/26, 422/29,422/30 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "DUBOVICA I", Opština Budva, u kojoj je dat tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara sa planiranim kapacitetima gdje su svi urbanistički parametri ispoštovani u odnosu na urbanističko-tehničke uslove i parcelacije, izrađene po planskom dokumentu za Detaljni urbanistički plan " Dubovica I " Izmjene i dopune od 14.03.2014. godine, zavedene pod brojem : 953-104-431; Izjavu licencirane geodetske organizacije " GEOINS " D.O.O. Budva u kojoj je utvrđena identifikacija predmetne lokacije, odnosno utvrđeno da se planirani objekti nalaze na urbanističkim parcelama, br. UP 18, UP 19, UP 20,UP 21, UP 22 i UP 23 Blok 20, odnosno da se projektovani objekat nalazi na kat. parcelama, br.422/12, 422/13, 422/25, 422/26, 422/29,422/30 sve K.O. Budva i Dopunjeno Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica 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.al.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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, s pozivom na ovlaštenja iz citiranog člana 87. stav 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju objekta, koje je izrađeno od strane projektanta „LD STUDIO“ D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom od 28.02.2024. +01'00', za izgradnju Apartmanskog naselja - apartmanski objekti br. 6,7,8,9,10 i 11, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP etaža 3.957,94 m², na urbanističkim parcelama broj: UP 18, 19, 20, 21, 22 i 23, na katastarskim parcelama br. 422/12, 422/13, 422/25, 422/26, 422/29,422/30 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "DUBOVICA I", Opština Budva, ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.1/14), da je isto usaglašeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,30 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 0,90 (Planom propisan 0,90), spratnosti objekta: G/S+P+2 (Planom propisana spratnost: G/S+P+2), ostvarenim odnosom odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan " DUBOVICA I", Opština Budva, ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.1/14), utvrđeno je da su propisane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri. Planirane urbanističke parcele su definisane u grafičkim prilogima - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija" i list 09. "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 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija", u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu i u Tabeli 19: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati samo 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 06. "Planirano stanje - namjena površina". Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada, garaža i privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu, u skladu sa UTU za svaku namjenu.

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.

Na terenu sa većim nagibom (visinska razlika na urbanističkoj parceli je veća od 3,00 m) nije dozvoljena izgradnja zasjecanjem terena do granica urbanističke parcele i formiranje betonskih podzida visine veće od 3,0 m. Savladavanje visinske razlike na ovakvim terenima je dozvoljeno projektovanjem kaskadnih objekata, čija visina u svakoj tački, u odnosu na

konačno nivelisan i uređen teren, ne smije preći maksimalno dozvoljenu visinu objekta za taj tip izgradnje.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata u zoni Pretežno postojeće izgradnje i u zoni nove izgradnje – objekti Srednje gustine (SS1, SS2, SS4)

Ovim uslovima se definišu uslovi za izgradnju novih objekata na slobodnim lokacijama, dogradnja i nadgradnja postojećih objekata i zamjena postojećih objekata novim, na osnovu uslova datih ovim planom u zoni sa pretežno postojećim objektima (SS1, SS2), kao i uslovi za izgradnju objekata u zoni nove izgradnje (SS4).

Objekti u mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima 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 6., Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

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

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele: slobodnostojeći objekti - 2,50 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00m; jednostrano uzidani objekti - 3,00 – 4,00 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,50 - 2,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00 m; obostrano uzidani objekti - 0,00 m; Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,00 m; Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,00 m, a od zadnje 4,00 m. Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

- Maksimalna spratnost objekta: garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 2 sprata i potkrovlje - G+P+2+Pk, ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 3 sprata – G+P+3, odnosno - 4 korisne etaže.
- Maksimalna visina vijenca iznosi: - 12,0 – 13,5 m (G+P+2+Pk = 12,0m, G+P+3 = 13,5m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se: na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža; na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.
- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova. Visina nazidka potkrovnje etaže iznosi najviše 1,50 m računajući od kote poda potkrovnje etaže do tačke preloma krovne kosine.

Dozvoljena je fazna izgradnja objekta ukoliko dio objekta koji se gradi predstavlja funkcionalnu i arhitektonsku cjelinu, a na osnovu uslova definisanih u tački 5.20. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje. Konačno izgrađeni objekat ne smije da pređe maksimalno dozvoljenu površinu pod objektom i maksimalno dozvoljenu spratnost date na nivou urbanističke parcele.

- Oblikovanje objekta prema frekventnim saobraćajnicama je reprezentativno, u duhu moderne arhitekture, bez upotrebe istorijskih etno elemenata drugih sredina (balustrade, gipsarski radovi i sl.)
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23o.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački 5.17. Uslovi za izgradnju podzida.

Naime uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava izdata od strane privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju " LD STUDIO" D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom od 28.02.2024. +01'00', za izgradnju Apartmanskog naselja - apartmansi objekti br. 6,7,8,9,10 i 11, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP etaža 3.957,94 m², na urbanističkim parcelama broj: UP 18, 19, 20, 21, 22 i 23, na katastarskim parcelama br. 422/12, 422/13, 422/25, 422/26, 422/29,422/30 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "DUBOVICA I", Opština Budva, u kojoj je dat tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara sa planiranim kapacitetima gdje su svi urbanistički parametri ispoštovani u odnosu na urbanističko-tehničke uslove i parcelacije, izrađene po planskom dokumentu za Detaljni urbanistički plan " Dubovica I " Izmjene i dopune od 14.03.2014. godine, zavedene pod brojem : 953-104-431.

Takođe je data Izjava licencirane geodetske organizacije " GEOINS " D.O.O. Budva u kojoj je utvrđena identifikacija predmetne lokacije, odnosno utvrđeno da se planirani objekti nalaze na urbanističkim parcelama, br. UP 18, UP 19, UP 20,UP 21, UP 22 i UP 23 Blok 20, odnosno da se projektovani objekat nalazi na kat. parcelama, br.422/12, 422/13, 422/25, 422/26, 422/29,422/30 sve K.O. Budva.

Uvidom u List nepokretnosti 511-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinicica Budva, utvrđeno je da su katastarske parcele, br. 422/12, 422/13, 422/25, 422/26, 422/29,422/30 sve K.O. Budva nalaze u svojini Mugoše Zorana, u obimu prava 1/1, 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.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao 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 za davanje saglasnosti investitoru MUGOŠA ZORANU, iz Budve na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta „LD STUDIO“ D.O.O. Budva,ovjereno elektronskim potpisom od 28.02.2024. +01'00', za izgradnju Apartmanskog naselja - apartmansi objekti br. 6,7,8,9,10 i 11, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP etaža 3.957,94 m², na urbanističkim parcelama broj: UP 18, 19, 20, 21, 22 i 23, na katastarskim parcelama br. 422/12, 422/13, 422/25, 422/26, 422/29,422/30 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "DUBOVICA I", Opština Budva, ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.1/14), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,30 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 0,90 (Planom propisan 0,90), spratnosti objekta: G/S+P+2 (Planom propisana spratnost: G/S+P+2), ostvarenim odnosom 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:

Načelnik Direkcije

Nataša Pavičević, dipl.pravnik



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

