



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: 09-332/22-915/5
Podgorica, 21.04.2022. godine

DRAGOVIĆ MIODRAG

BUDVA
Trg Slobode 4

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ



Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



Broj: 09-332/22-915/5
Podgorica, 21.04.2022. 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 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Dragović Miodraga i Dragović Jovanu iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskih objekata na dijelu urbanističke parcele broj UP 4 koju čine kat.parcele broj 254, 255, 256 i 257/1 KO Sveti Stefan, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno- Kamenovo II za dio Kamenovo- Vrijesno“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.19/10), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Dragović Miodragu i Dragović Jovanu iz Budve, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskih objekata na dijelu urbanističke parcele broj UP 4 koju čine kat.parcele broj 254, 255, 256 i 257/1 KO Sveti Stefan, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno- Kamenovo II za dio Kamenovo- Vrijesno“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.19/10), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP podzemne i nadzemnih etaža u iznosu od $2.010,68+2.941,78=4.952,46$ m², indeksa zauzetosti 0,23 (planom propisan 0,25), indeksa izgrađenosti 0,85 (planom propisan 0,91), spratnosti objekta 2G+P+2+Ps (planom propisana spratnost na nivou urbanističke parcele je P+2+PK (Ps), i odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-915/1 od 16.02.2022. godine Glavnom državnim arhitekti obratio se Dragović Miodrag iz Budve, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskih objekata na dijelu urbanističke parcele broj UP 4 koju čine kat.parcele broj 254, 255, 256 i 257/1 KO Sveti Stefan, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno- Kamenovo II za dio Kamenovo- Vrijesno“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.19/10), Opština Budva, , u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP podzemne i nadzemnih etaža u iznosu od $2.010,68+2.941,78=4.952,46$ m², indeksa zauzetosti 0,23 (planom propisan 0,25), indeksa izgrađenosti 0,85 (planom propisan 0,91), spratnosti objekta 2G+P+2+Ps (planom propisana spratnost na nivou urbanističke parcele je P+2+PK (Ps), i odnosom prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 06-061-1172/8-2018 izdate 06.03.2019. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj- Opština Budva; List nepokretnosti br. 50 KO Sveti Stefan – IZVOD br. 104-919-2304/2022 od 25.02.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva za kat. parcele broj 254, 255, 256 i 257/1 KO Sveti Stefan; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Elaborat parcelacije izrađen od strane „Navster“ d.o.o i zaveden od strane Uprave za katastar i državnu imovinu br.917-104-05-205/22 od 14.02.2022.godine; Punomoćje od 24.02.2022.godine, kojim se Dragović Miodrag ovlašćuje da u postupku dobijanja saglasnosti pred Glavnim državnim arhitektom preuzima sve pravne poslove u ime Dragović Jovana; Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, 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 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 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.

Članom 237 Zakona, definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanjuje za nedostajući dio parcele.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje (tekstualni i grafički dio), izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom urbanističkih parametara, za izgradnju apartmanskog objekta BRGP podzemne i nadzemnih etaža u iznosu od $2.010,68+2.941,78=4.952,46$ m², na dijelu urbanističke parcele broj 4, Blok br. 11, na katastarskim parcelama 254,255,256 i 257/1 KO Sveti Stefan, investitora Dragović Jovana i Dragović Miodraga, projektovanog od strane“ Arhi Studio Dizajn d.o.o. Budva, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Pržno - Kamenovo II za dio Kamenovo – Vrijesno, Opština Budva, („Sl. List Crne Gore“, opštinski propisi, broj 19/10), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,23 (planom propisan 0,25), indeksa izgrađenosti 0,85 (planom propisan 0,91),

spratnosti objekta 2G+P+2+Ps (planom propisana spratnost na nivou urbanističke parcele je P+2+PK (Ps), i odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, Detaljnim urbanističkog - Pržno - Kamenovo II za dio Kamenovo - Vrijesno, propisano je sledeće:

*OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA PARCELACIJU,
PREPARCELACIJU I IZGRADNJU:*

Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu, a širina kolskog pristupa je minimum 3,0 m.

Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – parcelacija i preparcelacija".

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 30: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Iskazana BRGP podrazumijeva površinu svih etaža objekata, sem podrumskih etaža.

Dozvoljena je izgradnja stambenih zgrada, zgrada za djelatnosti iz oblasti turizma, ugostiteljstva, trgovine, zanatskih usluga, zdravstvene i socijalne zaštite, kulture, zabave, sporta i rekreacije, objekata komunalnih servisa (trafostanice, crpne stanice, rezervoari vodovoda) i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ugrožavaju životnu sredinu.

Namjene su naznačene u grafičkom prilogu – list 07. "Planirano stanje - namjena površina".

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, fontana, sportskih terena, pomoćnih zgrada, garaža i privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu.

Na urbanističkim parcelama namijenjenim turizmu dozvoljena je izgradnja bazena, fontana, objekata i terena namijenjenih sportu i rekreaciji, garaža, pomoćnih objekata za tehničke instalacije.

Na urbanističkim parcelama namijenjenim izgradnji stambenih i turističkih kapaciteta dozvoljeno je uređenje terena namijenjenih sportu i rekreaciji kao i zelenih i slobodnih površina, do privođenja prostora planiranoj namjeni.

Postavljanje objekta u odnosu na javne površine:

Građevinska linija (GL) je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu – list 09. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija".

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom (RL=GL) ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim priložima 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.

Podzemna građevinska linija (PGL) kao građevinska linija podzemne etaže namjenjene za garaže, određuje granicu ispod površine terena, do koje je dozvoljeno građenje podzemne garaže. Građevinska linija podzemne garaže definisana je kroz UTU i u grafičkom prilogu – list 09. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija".

Balkoni i drugi istureni djelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (površine pod zelenilom i saobraćajnice) 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.

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele:

Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sljedeći način: Prozori novoplanirane zgrade ka susjedu mogu se predvidjeti samo u slučaju da je razmak do susjedne zgrade veći od 3,0 m; Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne od 1,50 m do 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore stambenih prostorija, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m; Ukoliko je razmak od novoplanirane zgrade do susjednog objekta manji od 1,50 m sa te strane ne mogu da se izrađuju prozori, već samo ventilacioni otvori; Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati bilo kakve otvore.

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene urbanističke parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativima: Podzemne garaže kod planiranih objekata mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (PGL) se određuje na sljedeći način: najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele; najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m; PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m; uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjena za garažu ne smije biti veći od 60 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene, objekte, za turističke objekte ne smije biti veći od 85 %; Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža mora biti i u više podzemnih etaža. Spratna visina podruma ili suterena namijenjenog za garažu ne može biti veća od 3,0 m, a svijetla spratna visina ne manja od 2,20 m.

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. Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu – list 09. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".

Izgradnja na terenu sa nagibom:

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 (šema 1).

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI NOVE IZGRADNJE – STANOVANJE MANJE GUSTINE (SM2):

Planskim rješenjem u okviru zona nove izgradnje predviđeno je stanovanje manje gustine sa jednorodničnim i višeporodičnim niskim i srednje visokim objektima (SM2) u blokovima 8, 11, 12, 13, 16 i 17. Stambeni objekti u zoni nove izgradnje mogu biti slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (objekti u nizu) 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 30. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

- bazeni, sportski tereni i terase na terenu ne ulaze u izgrađenost parcele.

Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.
- Maksimalne dozvoljene dimenzije gabarita objekata su 8x16 m.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
 - slobodnostojeći objekti –2,5 m, izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,5 m) ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,0 m,
 - jednostrano uzidani objekti – 3,0 – 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,0 m,
 - obostrano uzidani objekti - 0,0 m.
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,5 m), ukoliko je rastojanje od naspramnog objekta minimalno 4,0 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,0 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:
 - niski objekti – prizemlje, 1 sprat i potkrovlje ili prizemlje i 2 sprata –P+1+Pk ili P+2 – odnosno maksimalno tri korsne etaže.
- Maksimalna visina vijenca iznosi:
 - niski objekti – 9,0 – 10,5 m; P+1+Pk = 9,00 m; P+2 = 10,5 m).
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:
 - na pretežno ravnom terenu – od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije polednje etaže ili horizontalnog serklaža,
 - na terenu u većem nagibu – od kote poda najniže korisne etaže 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 gornje ivice vijenca do sljemena krova.

Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

- Kota prizemlja je:
 - Na pretežno ravnom terenu: za objekte bez podrumskih ili suterenskih etaža je najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena,
 - Na terenu u većem nagibu: u nivou poda nanjiže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Izgradnja na parceli:

Dozvoljena je izgradnja više objekata na parceli.

- Dozvoljena je fazna izgradnja, s tim da da konačno izgrađen objekat, odnosno objekti na urbanističkoj parceli, ne mogu preći maksimalne dozvoljene površine pod objektom (objektima), maksimalno dozvoljenu BRGP na urbanističkoj parceli i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Na urbanističkoj parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Površina ovih objekata ulazi u obračun ukupne BRGP.
- BRGP pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m², a maksimalno dozvoljena spratnost P.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumske ili suterenske prostorije.
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na susjednu parcelu, niti na drugi objekat.
- Krovovi objekata su kosí – nagiba 18-23o ili ravni, a krovni pokrivači adekvatni nagibu.

- Uređenje zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački 7.1.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju suhozida podzida važe uslovi definisani tačkom 5.15. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.
- Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

Uvidom u List nepokretnosti 50 – IZVOD broj: 104-919-2304/2022 od 25.02.2022. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Budva, utvrđeno je da je predmetne katastarske parcele 254, 255, 256, 257/1 KO Sveti Stefan u susvojini Dragović Jovana u obimu prava $\frac{1}{2}$ i Dragović Miodraga u obimu prava $\frac{1}{2}$.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje objekta višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem, projektovano od strane „ARHI STUDIO DIZAJN“ D.O.O BUDVA, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP podzemne i nadzemnih etaža u iznosu od $2.010,68+2.941,78=4.952,46 \text{ m}^2$, indeksa zauzetosti 0,23 (planom propisan 0,25), indeksa izgrađenosti 0,85 (planom propisan 0,91), spratnosti objekta 2G+P+2+Ps (planom propisana spratnost na nivou urbanističke parcele je P+2+PK (Ps), i odnosom prema građevinskoj liniji.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Dragović Miodragu i Dragović Jovanu, na idejno arhitektonsko rješenje, za izgradnju apartmanskih objekata na dijelu urbanističke parcele broj UP 4 koju čine kat.parcele broj 254, 255, 256 i 257/1 KO Sveti Stefan, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno- Kamenovo II za dio Kamenovo- Vrijesno“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.19/10), 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).

NAPOMENA: Prije podnošenja prijave za građenje objekta potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose na kat.parceli br.266 KO Sveti Stefan, preko koje je obezbijeđen kolski prilaz objektu.

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

Obradio:

Siniša Minić, samostalni savjetnik I


