



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 01-1187/5-21 i 01-1188/5-21  
Podgorica, 02.02.2022. godine

„ALLA MONT D.O.O. BUDVA“

**BUDVA**

Jadranski put 21

U prilogu akta dostavljamo vam rješenje broj i datum gornji.

Obradio:

Minić Siniša, d.i.a.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Mirko Žižić



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 01-1187/5-21 i 01-1188/5-21  
Podgorica, 02.02.2022. 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 zahtjevima „ALLA MONT D.O.O. BUDVA“, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkih objekata – vila 4\*-5\*, vile b1, b2, b3, b4, b5 i b6, projektovanih od strane „A - TEM“ d.o.o. iz Kotora, na dijelu urbanističke parcele br. UP 11b, blok B, na katastarskim parcelama broj 341/5 484/1 K.O. Sveti Stefan, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno Kamenovo II – za dio Kamenovo – Vrijesno II – dio Šipkov Krš“, Budva („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/14), donosi

## R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „ALLA MONT D.O.O. BUDVA“, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkih objekata – vila 4\*-5\*, vile b1, b2, b3, b4, b5 i b6 - fazna izgradnja, u zahvatu turističkog kompleksa, projektovanog od strane „A - TEM“ d.o.o. iz Kotora, na dijelu urbanističke parcele br. UP 11b, blok B, na katastarskim parcelama broj 341/5 484/1 KO Sveti Stefan, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno Kamenovo II – za dio Kamenovo – Vrijesno II – dio Šipkov Krš“, Budva („Sl. list Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/14), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0.24 (planom propisan 0,26), indeks izgrađenosti 0,48 (planom propisan 0,50), spratnosti objekta: Po2+Po1+Su+P (planom propisana Po+Su+P) i osvarenim odnosom prema građevinskoj liniji. Kolski i pješački prilaz obezbijeđen je sa postojeće, odnosno planom planirane saobraćajnice.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktima broj 01-1187/1 od 29.06.2021.godine I br. 01-1188/1 od 29.06.2021.godine Glavnom državnom arhitekti obratio se „ALLAMONT D.O.O. BUDVA, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkih objekata – vila 4\*-5\*, vile b1, b2, b3, b4, b5 i b6, projektovanih od strane „A - TEM“ d.o.o. iz Kotora, na dijelu urbanističke parcele br. UP 11b, blok B, na katastarskim parcelama broj 341/5 484/1 K.O. Sveti Stefan, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno Kamenovo II – za dio Kamenovo – Vrijesno II – dio Šipkov Krš“, Budva („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/14), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i osnovnih urbanističkih parametara.

Uz zahtjev, imenovani su ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, dostavili sljedeće dokaze: Urbanističko-tehničke uslove za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju 6 turističkih objekata - vile 4 \* izdati od strane Opštine Budva-Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine, br. 06-061-2233/2 od 12.12.2016.godine; Izjavu „ A TEAM „ D.O.O.Kotor, u kojoj je utvrđeno da su korišćeni urbanistički parametri koji se odnose na one djelove urbanističke parcele UP 11b za koje je urađen elaborat parcelacije po detaljnom urbanističkom planu; Izjavu o tačkoj lokaciji planiranog objekta, data od strane „ Geos „ D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđeno da se planirani objekat nalazi na urbanističkoj parceli UP 11b u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Šipkov krš“, a objektu je obezbijeđen kolski prilaz sa planirane saobraćajnice „ Ulica Ski „ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Šipkov krš „ ; Listovi nepokretnosti 790 – prepis i 522- prepis, izdati od strane Uprave za katastar i državnu imovine- Područna jedinica Budva i Idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje predmetnog 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 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 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan „Pržno Kamenovo II – za dio Kamenovo – Vrijesno II – dio Šipkov Krš“, Budva („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/14), Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da su propisane sledeće smjernice za izgradnju objekata:

Plansko rješenje turističkog kompleksa Šipkov krš je urađeno u skladu sa preporukama planova višeg reda, i zasnovano na konceptu održivosti i uravnoteženog razvoja prostora. Organizovanje novih turističkih sadržaja, koji će unaprijediti i dati novi identitet predmetnom

području. Primjena principa tzv. ambijentalne izgradnje koja se u najvećoj mogućoj mjeri uklapa u prirodno okruženje. Podizanje turističke ponude područja na najviši nivo.

Konceptom organizacije prostora predviđena je izgradnja dva turistička naselja, iskazana kroz urbanističke blokove A i B: Urbanistički blok A – turističko naselje ambijentalne gradnje u kome je planirana izgradnja hotela, vila i ambijentalnih vila u zoni maslinjaka. Urbanistički blok B – turističko naselje u kome je planirana izgradnja hotela, apart hotela i vila. Prostorna organizacija sagledava se kroz formiranje zone ekskluzivne ponude, uz korišćenje ekoloških i prostornih prednosti koje taj prostor daje. Dva turistička naselja su planirana kao elitna zona, sa inovativnim odnosom prema prostoru u smislu stvaranja ugodnog ambijenta, zaštite prirodnog okruženja, i objektima planiranim u skladu sa principima održive gradnje. U tom smislu uradjena je detaljna razrada svih lokacija u okviru urbanističkih blokova i parcela, i definisane smjernice i standardi za dalju izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju pojedinih objekata (Knjiga 2). Planskim rješenjem je predložena mreža pješačkih komunikacija, dijelom između objekata a dijelom kroz zelene površine. Svi postojeći objekti na površini zahvata Plana predviđeni su za rušenje. Planirani kapaciteti definisani su za dva urbanistička bloka i sve urbanističke parcele, i prikazani u tabeli koja čini sastavni dio Plana. Sve planirane kapacitete čine objekti turističke namjene / turističko naselje kategorije 4\*. U turističkom naselju se moraju obezbijediti sportski tereni i drugi sadržaji radi sportskih i drugih vrsta rekreacije, u skladu sa specifičnim uslovima mjesta u kome se turističko naselje nalazi. Na površini turističkog naselja je planirana izgradnja osnovnog objekta i vila. Osnovni objekat je planiran sa 30% smještajnih kapaciteta, i organizovan kao hotel (hotel, apart hotel, condo hotel). Ostali smještajni kapaciteti su planirani u vilama – luksuznim kućama visokih prostornih standarda, koja se iznajmljuje turistima kao jedna jedinica, sa kompletnim ugostiteljskim sadržajem i poslugom.

Suteren je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok se na jednoj strani kota poda suterena poklapa ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m. Suteren se smatra korisnom etažom. Objekti mogu imati samo jedan suteren. Korisna etaža objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m. Izgrađena površina je površina definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou konačno nivelisanog terena. Površina pod otvorenim sportskim terenom, otvorenim bazenom i fontanom ne računa se u izgrađenu površinu. BRGP - bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. U BGRP se ne računa površina: podrumске etaže ukoliko se u njoj nalazi garaža ili tehnicke prostorije, površina krovnih terasa, površina bazena, kao ni površina terase koje se nalaze na koti terena. Indeks zauzetosti urbanističke parcele ili bloka je količnik izgrađene površine pod objektima (zbir izgrađenih površina svih objekata na urbanističkoj parceli) i ukupne površine urbanističke parcele. Indeks izgrađenosti urbanističke parcele ili bloka je količnik ukupne bruto razvijene građevinske površine svih objekata na urbanističkoj parceli i površine urbanističke parcele. Zona za izgradnju na urbanističkoj parceli je dio urbanističke parcele u kome se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih objekata na urbanističkoj parceli (osnovnih i pomoćnih objekata). U ovo ulazi i površina terase u prizemlju građevine koja je konstruktivni dio podzemne etaže. Prostor za izgradnju je određen građevinskim linijama, sa jedne ili više strana, i minimalnim udaljenjima u odnosu na granicu parcele ili susjedne objekte, u skladu sa uslovima Plana. Maksimalna visina objekta označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog konačno nivelisanog terena ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili

ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina veća). 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 2,0 m.

Pozicija objekata na urbanističkim parcelama je za sve objekte definisana datom relativnom kotom prizemlja, prema kojoj će se postići željena dipozicija objekata po visini, kao i nesmetane i otvorene vizure ka moru. Date visinske kote predstavljaju najvišu tačku kojom je određen nivo prizemlja nekog objekta. Dozvoljena je izgradnja više objekata na jednoj urbanističkoj parceli. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat (objekti) ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom (objektima) i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Predviđeni sadržaji mogu se organizovati i u više slobodnostojećih objekata, depadansa. Krovovi su ravni, a krovni pokrivači adekvatni krovnom nagibu. Krovne površine ravnih krovova urediti kao krovne terase sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila.

Kao orijentir u arhitektonskom oblikovanju uzet je u obzir primjer tradicionalne lokalne gradnje - paštrovska kuća. Ambijentalni način izgradnje pri tome u ovom slučaju ne podrazumijeva doslovnu imitaciju i aplikaciju kada su u pitanju planirani objekti u zahvatu Šipkov krš. Transponovanjem elemenata tradicionalne kuće i inventivnim pristupom u oblikovanju kao odgovor na potrebe savremenog života, stvoren je preduslov za arhitekturu koja daje karakter i gradi identitet budućeg elitnog turističkog kompleksa.

Suhozidi (suvomeđe) se maksimalno čuvaju. Na mjestima gdje je došlo do njihovog urušavanja obavezno je izvršiti rekonstrukciju i sanaciju zidanjem kamenom „u suvo“. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze pozavice, trava, žbunaste vrste i drveće koje u punom uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem. Radi očuvanja ambijenta, na urbanističkim parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m od kote konačno nivelisanog i uređenog terena. Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to rađeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Nije dozvoljena izgradnja škarpi, već umjesto škarpi predvidjeti podzide.

Izgradnja kapaciteta u okviru urbanističkih parcela može se raditi, u cjelosti ili fazno, shodno zahtjevu Investitora, tek nakon obezbjeđenja uslova priključenja na saobraćajnu i tehničku infrastrukturnu mrežu.

Uvidom u spise predmeta utvrđeno je da je data Izjava „ A TEAM „ D.O.O.Kotor, u kojoj je utvrđeno da su korišćeni urbanistički parametri koji se odnose na one djelove urbanističke parcele UP 11b za koje je urađen elaborat parcelacije po detaljnom urbanističkom planu, a objektu je obezbijeđen kolski prilaz sa planirane saobraćajnice „ Ulica Ski „ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Šipkov krš „, Opština Budva.

Što se tiče saobraćajnog priključka u dijelu obezbjeđivanja prilaza objektu, utvrđeno je da je isti obezbijeđen sa planirane saobraćajnice – ulice - kat.parcela br. 340/24 koja je prema katastarskoj evidenciji u vlasništvu države, a preko katastarske parcele br. 340/20 koja je sastavni dio urbanističke parcele u vlasništvu Države, za koje je potrebno do prijave građenja da riješe imovinsko-pravne odnose na opisanoj lokaciji.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkih objekata – vila 4\*-5\*, vile b1, b2, b3, b4, b5 i b6 - fazna izgradnja, u zahvatu turističkog kompleksa, projektovanog od strane „A - TEM“ d.o.o. iz Kotora, na dijelu urbanističke parcele br. UP 11b, blok B, na katastarskim parcelama broj 341/5 484/1 KO Sveti Stefan, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno Kamenovo II – za dio Kamenovo – Vrijesno II – dio Šipkov Krš“, Budva („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/14), izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0.24 (planom propisan 0,26), indeksa izgrađenosti 0,48 (planom propisan 0,50), spratnosti objekta Po2+Po1+Su+P (planom propisana Po+Su+P), i odnosom prema građevinskoj liniji. Kolski i pješački prilaz obezbijeđen je sa postojeće, odnosno planom planirane saobraćajnice.

Uvidom u List nepokretnosti br. 522-prepis za kat.parcelu 484/1 i LN 790 – prepis za kat. parcelu br. 341/5 sve KO Sveti Stefan, utvrđeno je da se predmetne katastarske parcele u svojni „ALLA MONT D.O.O. Budva“, u obimu prava 1/1, čime je utvrđena legitimacija investitora shodno članu 91.st.1.tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno prutvrđeno da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane 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 ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „ALLA MONT D.O.O. BUDVA“, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkih objekata – vila 4\*-5\*, vile b1, b2, b3, b4, b5 i b6 - fazna izgradnja, u zahvatu turističkog kompleksa, projektovanog od strane „A - TEM“ d.o.o. iz Kotora, na dijelu urbanističke parcele br. UP 11b, blok B, na katastarskim parcelama broj 341/5 i 484/1 KO Sveti Stefan, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno Kamenovo II – za dio Kamenovo – Vrijesno II – dio Šipkov Krš“, Budva („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/14), u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

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.

Obradio:

Minić Siniša, d.i.a.



GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

