



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: 09-332/23-10570/4
Datum: 28.02.2024. godine

IVAN BAJKOVIĆ I NIKOLA VUJOVIĆ

BUDVA
Dositejeva br.44

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

OBRADILA:

Načelnica Direkcije

Nataša Pavičević
Nataša Pavičević


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

Dostavljeno:
-a/a
-naslovu



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: 09-332/23-10570/4

Datum: 28.02.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. i člana 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Ivana Bajkovića i Nikole Vujovića iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanim od strane „Kalos” d.o.o. Budva, za izgradnju apartmanskog objekta na dijelu UP br. 4.5, Blok br. 4 na kat. parcelama br. 2332 i 2333, KO Budva, u zahvatu DUP-a "Budva Centar - izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi br. 32/08, 25/11), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva Ivanu Bajkoviću i Nikoli Vujoviću iz Budve na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanim od strane „Kalos” d.o.o. Budva, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 23.02.2024. godine u 09:27:35 + 01'00', za izgradnju apartmanskog objekta na dijelu UP br.4.5, Blok br. 4 na kat. parcelama br. 2332 i 2333, KO Budva, u zahvatu DUP-a "Budva Centar - izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi br.32/08, 25/11), Opština Budva, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima – ukupne bruto razvijene građevinske površine svih etaža (podzemnih i nadzemnih) – 3.036,00m², ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža - BRGP objekta 2.324,00m² (planom zadato 2370,36m²), površine pod objektom 354,67m² (planom zadato 398,40m²), indeksa zauzetosti 0,53 (planom zadato 0,60); indeksa izgrađenosti 3,48 (planom zadato 3,50); spratnosti objekta: Po+Su+P+6+Ps (planom zadata preporučena - neobavezujuća spratnost P+5) i ostvarenim saobraćajnim priključkom lokaciji objekta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-10570/1 od 21.10.2023. godine, Direktoratu ovog Ministarstva, obratili su se Ivan Bajković i Nikola Vujović iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanim od strane „Kalos” d.o.o. Budva, za izgradnju apartmanskog objekta na dijelu UP br. 4.5, Blok br. 4 na kat. parcelama br.2332 i 2333, KO Budva, u zahvatu DUP-a "Budva Centar - izmjene i dopune", ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi br. 32/08, 25/11), Opština Budva.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 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, 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 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Shodno članu 237 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), građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, 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 umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/22-1017/4 izdate 09.01.2023. godine od strane Opštine Budva – Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta sa obezbijeđenim kolskim prilazom objektu preko kat parcele 3098/1 KO Budva, u vlasništvu Crne Gore upisana u List nepokretnosti kao javni put, i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 09-332/23-10570/3 od 23.02.2024. godine, izrađenim od strane „Kalos“ d.o.o. Budva, ovjerenim elektronskim

potpisom projektanta dana 23.02.2024. godine u 09:27:35 + 01'00', za izgradnju apartmanskog objekta na kat. parcelama br. 2332 i 2333, KO Budva, u zahvatu DUP-a "Budva Centar - izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi br. 32/08, 25/11), Opština Budva, ovaj Direktorat, konstatuje sljedeće:

Predmetna urbanistička parcela (dio UP 4.5, kvart 4 – B4), nalazi se u zahvatu DUP-a "Budva Centar - izmjene i dopune", Opština Budva, u okviru površine sa pretežnom namjenom – VPS Višeporodično stanovanje (stanovanje srednjih gustina). Stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana (višeporodična i višestambena izgradnja). Kao dopunska namjena prostora u većem dijelu zone (uz magistralu), predviđa se stanovanje u funkciji turizma. U okviru ovog kvarta, u većem dijelu zone, moguće je smjestiti sljedeće sadržaje kao prateće funkcije: stanovanje u funkciji turizma: jednoporodično stanovanje, jednoporodično stanovanje sa djelatnostima, smještajni kapaciteti (apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje, urbane vile – zona uz magistralu), višeporodično stanovanje, višeporodično stanovanje sa djelatnostima, vikend stanovanje i ljetnjakovi.

Objekti u namjeni stanovanje srednje gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). Oblik i veličina gabarita zgrade može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske i regulacione linije, urbanistički parametri i važeći zakonski propisi.

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%). Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele za slobodnostojeće objekte je 2,5 m, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,0 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan. Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5 m a od susjednog objekta je 4 m.

Rješenje krova je produkt arhitektonske oblikovnosti sa ciljem uklapanja u vizuelne i tradicionalne elemente primorskog ambijenta.

Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP.

Potrebna broj parking mjesta potrebno obezbijediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbijediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

Uvidom u tabelarni prikaz planiranog stanja utvrđeno je da su za predmetnu urbanističku parcelu propisani sljedeći urbanistički parametri:

- Maksimalna površina pod objektom: 395,06 m²;
- Maksimalna ukupna BRGP: 2370,36 m²;
- Indeks zauzetosti: 0.60;
- Indeks izgrađenosti: 3.50;
- Spratnost (preporučena): P+5.

Spratnost je data kao preporučeni parametar i može se prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja. Planom definisana bruto razvijena građevinska površina je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj parceli je planirana izgradnja apartmanskog objekta spratnosti Po+Su+P+6+Ps (podrum, suterena, prizemlje, 6 spratova i povučeni sprat). Ukupna površina predmetne urbanističke parcele iznosi 664,00m². Glavni kolski i pješački prilaz objektu je omogućen preko postojeće saobraćajnice na istočnoj strani objekta – puta Gospoština. Sa postojeće ulice se direktno pristupa kolskom i pješačkom ulazu u garažu, a pored pješačkog ulaza u garžu stazom pored objekta na sjevernoj strani se ide ka ulazu u etažu suterena, odakle je predviđena vertikalna komunikacija kroz objekat u vidu stepeništa i lifta. Parkiranje je planirano u okviru suterenske i podrumске etaže gde je projektovana garaža.

Objekat je koncipiran kao slobodnostojeći u funkcionalnom i organizacionom smislu. Fasada objekta u nivou suterena i glavnog ulaza u objekat oblažu se pločama debljine 4-5cm, od prirodnog kamena iz lokalnih majdana adekvatno pričvršćenih za fasadni zid. Ostatak fasade je obložen termoizolacionom oblogom u sistemu „Demit“ sa završnom obradom akrilnom fasadnom bojom. Na terasama kao dominantni element postavljeni su pokretni brisoleji. Krov je ravan, neprohodan, sa potrebnim padovima i slojevima za termo i hidroizolaciju.

Arhitekturom objekta teži se stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza, karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranog objekta usklađeno je sa kontekstom u kome objekat nastaje i predviđenom namjenom. Objekat prepoznaje principe i zakonitosti lokalnog klimata koji se iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekta, primjenu odgovarajućih građevinskih materijala i korišćenju elemenata za zaštitu od sunca. Svojom oblikovnošću, objekat se ambijetalno uklapa i poštuje postojeće likovne i urbane vrijednosti mikroambijenta.

Na osnovu navedenog, utvrđeno je da je predloženo dopunjeno idejno arhitektonsko rješenje apartmanskog objekta, projektovanim od strane „Kalos“ d.o.o. Budva, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 23.02.2024. godine u 09:27:35 + 01'00', na dijelu UP br.4.5, Blok br.4 na kat.parcelama br.2332 i 2333, KO Budva, u zahvatu DUP-a Budva Centar-izmjene i dopune ("Sl. list CG"-opštinski propisi br.32/08, 25/11), Opština Budva, usklađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupne bruto razvijene građevinske površine svih etaža (podzemnih i nadzemnih) – 3.036,00m², ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža - BRGP objekta 2.324,00m² (planom zadato 2370,36m²), površine pod objektom 354,67m² (planom zadato 398,40m²), indeksa zauzetosti 0,53 (planom zadato 0,60); indeksa izgrađenosti 3,48 (planom zadato 3,50); spratnosti objekta: Po+Su+P+6+Ps (planom zadata preporučena - neobavezujuća spratnost P+5), kao i zdatom građevinskom linijom i kolskim pristupom objektu na vlasničkim parcelama.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u zvanični sajt Uprave za nekretnine dana 27.02.2024.godine, kao i u List nepokretnosti br.651 KO Budva utvrđeno je da na kat. parcelama br.2332 i 2333 pravo susvojinje u obimu prava $\frac{1}{2}$ imaju Bajković Ivan i Vujović Nikola.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Ivana Bajkovića i Nikole Vujovića iz Budve na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Kalos“ d.o.o. Budva, za izgradnju apartmanskog objekta na dijelu UP br.4.5, Blok br.4 na kat. parcelama br.2332 i 2333, KO Budva, u zahvatu DUP-a Budva Centar-izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi br. 32/08, 25/11), Opština Budva, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniškoj 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.

OBRADILA:

Načelnica Direkcije

Nataša Pavićević

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

Siniša Minić