



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: 09-332/22-979/4
Podgorica, 15.03.2022. godine

MILENKO RADUNOVIĆ I VLADO LEKOVIĆ

PODGORICA
Ul. Velimira Terzića br.3

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Dostavljeno:

- a/a
- naslovu



MIRKO ŽIŽIĆ



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: 09-332/22-979/4
Podgorica, 15.03.2022. 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 Radunović Milenka i Leković Vlada iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta - mali hotel 4* na UP III-31, koju čine djelovi katastarskih parcela broj 541/1, 541/5 i 542/1 KO Buljarica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Buljarica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 34/16) Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Radunović Milenku i Leković Vladu iz Podgorice na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta - mali hotel 4* na UP III-31, koju čine katastarske parcele broj 541/1, 541/5 i 542/1 KO Buljarica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Buljarica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 34/16) Opština Budva bruto razvijene građevinske površine – 568,16.00 m² (planom zadato 515 m² nadzemno – ostvareno 511,25 m²), indeks izgrađenosti – 0,50 (planom zadato 0,50), indeks zauzetosti - 0,20 (planom zadato 0,20), spratnost objekta Po+Su+P+1 (planom zadato 3 etaže i mogućnost izgradnje podrumске etaže), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkoj parceli.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-979/1 od 18.02.2022. godine, Milenko Radunović i Vlado Leković iz Podgorice, obratili su se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktoratu Glavnog državnog arhitekta, Glavnom državnom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta - mali hotel 4* na UP III-31, koju čine katastarske parcele broj 541/1, 541/5 i 542/1 KO Buljarica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Buljarica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 34/16), Opština Budva, bruto razvijene građevinske površine – 568,16.00 m² (planom zadato 515 m² nadzemno – ostvareno 511,25 m²), indeks izgrađenosti – 0,50 (planom zadato 0,50), indeks zauzetosti - 0,20 (planom zadato 0,20), spratnost objekta Po+Su+P+2 (planom zadato 3 etaže i mogućnost izgradnje podrumске etaže), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkoj parceli.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-33/21-205/3 izdate 04.05.2021. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, List nepokretnosti broj 100 KO Buljarica I – prepis br. 104-919-324/2022 od 17.01.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva za kat. parcele broj 541/1, 541/2 i 542 KO Buljarica I, Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva br. 917-104-01-50 od 17.01.2022. godine, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, Izjavu geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Buljarica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 34/16), Opština Budva, za urbanističku parcelu UP III-31, predviđa se izgradnja objekta mješovite namjene.

Planski dokument je za urbanističku parcelu UP III-31 predvidio sledeće urbanističke parametre: Bruto razvijena građevinska površina BRGP=515 m², indeks zauzetosti 0,20, indeks izgrađenosti – 0,50, spratnost objekta 3 etaže sa mogućnošću još jedne podrumске, odnosno suterenske etaže.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju propisano je da oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženje, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno uvažiti načela jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata, tako i savremenih materijala čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Potrebno je afirmisati upotrebu prirodnih materijala što podrazumijeva upotrebu drveta kao sjenila na terasama i škura na prozorima, kamena na fasadama. Imajući u vidu denivelisanost terena na nekim lokacijama

u obuhvatu ovog plana, potrebno je posebnu pažnju posvetiti uređenju terena, njegovom ozelenjavanju, kao i oblikovanju i materijalizaciji kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Shodno Elaboratu parcelacije po DUP-u ovjerenom od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva br. 917-104-0I-50 od 17.01.2022. godine, konstatovano je novo stanje koje glasi 541/1, 541/3, 541/4, 541/2, 541/5, 542/1, 542/2 i 542/3 K.O. Buljarica I.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, kao i urbanističkim parametrima predviđenim za katastarske parcele broj 541/1, 541/5 i 542/1 KO Buljarica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Buljarica I” („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 34/16), Opština Budva.

Uvidom u List nepokretnosti broj 100 KO Buljarica I – prepis br. 104-919-324/2022 od 17.01.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 541/1, 541/2 i 542 KO Buljarica I, u susvojini Radunović Milenka i Leković Vlada, u obimu prava 1/2.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Radunović Milenku i Leković Vladu iz Podgorice, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „DIAGRAM” d.o.o. Podgorica, za izgradnju turističkog objekta - mali hotel 4* na UP III-31, koju čine katastarske parcele broj 541/1, 541/5 i 542/1 KO Buljarica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Buljarica I” („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 34/16), 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).

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



MIRKO ŽIŽIĆ