



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: 09-332/22-126/7
Podgorica, 12.08.2022. godine

“BK INVEST” D.O.O

BUDVA

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



MIRKO ŽIŽIĆ

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



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: 09-332/22-126/7
Podgorica, 12.08.2022. 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 „BK INVEST“ doo Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta na urbanističkoj parceli broj 24, blok broj 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 26/08), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „BK INVEST“ doo Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta na urbanističkoj parceli broj 24, blok broj 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 26/08), Opština Budva, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 3698,00m² (zadato 2979,00 m² međutim propisano je da ako se maksimalno dozvoljena obračunata BRGP na osnovu važeće spratnosti iz grafičkog priloga BRGP ne slaže sa onom iz tabele, važi vrijednost koja je povoljnija za investitora, što u ovom slučaju iznosi 3719,00m² nadzemnih etaža); bruto građevinske površine pod objektom– 739,62m², (zadato 740,00m²); spratnost objekta – G+S+P+4+T (zadato G+P+4), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-126/1 od 14.01.2022. godine Glavnom državnom arhitekti obratilo se „BK INVEST“ doo Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta na urbanističkoj parceli broj 24, blok broj 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 26/08), Opština Budva, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 3698,00m² (zadato 2979,00 m² međutim propisano je da ako se maksimalno dozvoljena obračunata BRGP na osnovu važeće spratnosti iz grafičkog priloga BRGP ne slaže sa onom iz tabele, važi vrijednost koja je povoljnija za investitora, što u ovom slučaju iznosi 3719,00m² nadzemnih etaža); bruto građevinske površine pod objektom– 739,62m², (zadato 740,00m²); spratnost objekta – G+S+P+4+Tv (zadato

G+P+4), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 06-061-1073/3-2019 od 15.02.2021. godine izdate od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva; Elaborat parcelacije po DUP-u, urađen od strane licencirane geodetske organizacije „Geo-Sistem“ doo Podgorica ovjeren od strane Uprave za Nekretnine 16.12.2019. godine; List nepokretnosti br. 4153 KO Budva - prepis br. 104-919-13214/2022 od 28.07.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva za kat. parcelu broj 908/1 KO Budva i 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.

Detaljnim urbanističkim planom „Podkošljun“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 26/08), na urbanističkoj parceli broj 24 predviđena je namjena – stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa objektima veće visine. Turizam se na području plana u smislu pružanja usluga smještaja turistima, prožima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba i iste se uklapaju u namjenu stanovanja jer je ona definisana kao pretežna namjena.

U poglavlju **7. Urbanistički parametri**, tekstualnog dijela plana definisano je da ukoliko postoji neusaglašenost između urbanističkih pokazatelja datih u tabeli i grafičkog priloga – list 10. „Planirano stanje – regulacija i nivelacija“, važeća je spratnost iz grafičkog priloga. Takođe, navodi se i da ako se maksimalno dozvoljena obračunata BRGP na osnovu važeće spratnosti iz grafičkog priloga BRGP ne slaže sa onom iz tabele, važi vrijednost koja je povoljnija za investitora. Budući da je, za urbanističku parcelu broj 24, u grafičkom dijelu predviđena spratnost G+P+4, dok je u tabeli urbanističkih pokazatelja planirana spratnost G+P+3, a vodeći se smjernicama iz navedenog poglavlja, za predmetnu urbanističku parcelu je uzeta spratnost iz grafičkog priloga. Površina urbanističke parcele shodno planskom dokumentu iznosi 1373m² međutim uvidom u List nepokretnosti i Elaborat

površina pod objektom i BRGP, u odnosu na zadate indekse izgrađenosti (1.69) i zauzetosti (0.42). Osim navedenog, kako se ni maksimalno dozvoljena obračunata BRGP na osnovu važeće spratnosti, ne slaže sa onom iz tabele, uzeta je vrijednost koja je povoljnija za investitora, pa obračunati parametri za urbanističku parcelu broj 24 iznose: bruto razvijena građevinska površina nadzemnih etaža – 3719,00m²; bruto građevinska površina pod objektom – 740,00m² i spratnost objekta – G+P+4.

U tekstualnom dijelu plana za potkrovlje objekta je definisano da isto može biti formirano na dva načina i to: *potkrovlje ispod kosog krova* čija svijetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 1,50 m, uz nagib krova do 23°, mjereno u visini nazidka, gdje se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije i *potkrovlje ispod ravnog krova*, blagog nagiba do 10°, poluobličastog krova ili mješovitog krova, koje može imati površinu do 75% površine tipske nadzemne etaže, uvučeno pretežno s ulične strane (povučeni sprat – Ps). Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta. Za tavan je propisano da je to dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetranje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, liftovske kućice, rezervoare za vodu i sl.

U poglavlju 6.7.2. *Horizontalna i vertikalna regulacija* tekstualnog dijela plana navedeno je da je građevinska linija prema regulacionoj liniji obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele za slobodnostojeće objekte je od 1,5m do 2,5m; za jednostrano uzidane objekte od 3,0m do 4,0m prema slobodnom dijelu parcele a izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 - 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 3,0 m; i za obostrano uzidane objekte - 0,0 m. Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5 m. Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 3,0m. 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 visina vijenca u zoni sa objektima veće visine (SS4) iznosi 16,50 m (G+P+4 = 16,50 m), 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 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.

Uslovima za arhitektonsko oblikovanje su date osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselje, novu sliku naselja Podkošljun, višeg standarda, i isti se odnose na sve objekte i sve ambijente naselja. Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi djelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada koja se predlažu prilikom

prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl. Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl. U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, Ministarstvo konstatuje da je projektovan slobodnostojeći objekat, spratnosti G+S+P+4+T, u savremenom arhitektonskom izrazu. Predviđen je kos dvovodni krov nagiba 19 stepeni. Fasada objekta je urađena kao kombinacija kamenih ploča i demita u neutralnom tonu. Upotreba prirodnih materijala je očuvala identitet mediteranskog ambijenta. Kamen za oblaganje fasadnih zidova objekta je lokalni građevinski kamen, pravilnijeg oblika u pravilnom slogu, u sivim i bež tonovima kako je prikazano u projektu. Primenom ovog kamena stvara se savremeni arhitektonski i likovni izraz karakterističan za urbani gradski prostor mediterana. Ograda na terasama je predviđena kao strukturalna staklena ograda na nadzitzku. Fasadna stolarija u objektu je predviđena od aluminijuma. Zastakljivanja su planirana termopan staklom.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta na urbanističkoj parceli broj 24, blok broj 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun” („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 26/08), Opština Budva, projektovano od strane „BANA INVEST” d.o.o. iz Budve, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina nadzemnih etaža – 3698,00m² (zadato 2979,00 m² međutim propisano je da ako se maksimalno dozvoljena obračunata BRGP na osnovu važeće spratnosti iz grafičkog priloga BRGP ne slaže sa onom iz tabele, važi vrijednost koja je povoljnija za investitora, što u ovom slučaju iznosi 3719,00m² nadzemnih etaža); bruto građevinska površina pod objektom– 739,62m², (zadato 740,00m²); spratnost objekta – G+S+P+4+T (zadato G+P+4), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uvidom u List nepokretnosti br. 4153 KO Budva - prepis br. prepis br. 104-919-13214/2022 od 28.07.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 908/1 KO Budva, u svojini „BK INVEST” doo Budva, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „BK INVEST“ doo Budva, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „BANA INVEST“ d.o.o. iz Budve, za izgradnju apartmanskog objekta na urbanističkoj parceli broj 24, blok broj 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 26/08), 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

