



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: 05-332/24-9304/2
Podgorica 05.07.2024. godine

„ MONTENEGRO ASSETS MANAGEMENT „

BUDVA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Rješenje obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIC SINIŠA, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.



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: 05-332/24-9304/2

Podgorica, 05.07.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4 tač.1.a1.1. i 2., člana 88 stav 2, a u vezi člana 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17) rješavajući po zahtjevu "MONTENEGRO ASSETS MANAGEMENT D.O.O.Budva na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta " STUDIO SYNTHESIS" architecture&designi D.O.O.Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom od 18.06.2024. u 11:31:56 +02'00', za izgradnju arhitektonskog ugostiteljskog objekta za smještaj turista – hotela sa pet zvjezdica, BRGP podzemne i nadzemnih etaža 3035,20 m², na lokaciji koja se nalazi u okviru Bloka 1B, na dijelu urbanističke parcele 1.17e, kojeg čine katastarske parcele, br. 2429/1, 2429/2 i 2430 sve K.O. Budva, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar – izmjene i dopune", Opština Budva (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.25/11), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "MONTENEGRO ASSETS MANAGEMENT D.O.O. Budva na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta " STUDIO SYNTHESIS" architecture &designi, D.O.O.Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom od 18.06.2024. u 11:31:56 +02'00', za izgradnju arhitektonskog ugostiteljskog objekta za smještaj turista – hotela sa pet zvjezdica, BRGP podzemne i nadzemnih etaža 3035,20 m², na lokaciji koja se nalazi u okviru Bloka 1B, na dijelu urbanističke parcele 1.17e, koju čine katastarske parcele, br. 2429/1, 2429/2 i 2430 sve K.O. Budva, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar – izmjene i dopune", Opština Budva ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.25/11), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,60 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 2,83 (Planom propisan 2,83), spratnosti objekta : Po(G)+Pr+5S (Planom preporučena / neobavezujuća spratnost Po+P+3S, Preporučena spratnost bloka 1B je p+Mz+9), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom,br.05-332/24-9304/1 od 02.07.2024. godine, "MONTENEGRO ASSETS MANAGEMENT D.O.O. Budva, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta " STUDIO SYNTHESIS" architecture&designi D.O.O.Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom od

18.06.2024. u 11:31:56 +02'00', za izgradnju arhitektonskog ugostiteljskog objekta za smještaj turista – hotela sa pet zvjezdica, BRGP podzemne i nadzemnih etaža 3035,20 m², na lokaciji koja se nalazi u okviru Bloka 1B, na dijelu urbanističke parcele 1.17e, koju čine katastarske parcele, br. 2429/1, 2429/2 i 2430 sve K.O. Budva, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar – izmjene i dopune", Opština Budva ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br 25/11), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,60 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 2,83 (Planom propisan 2,83), spratnosti objekta : Po(G)+Pr+5S (Planom preporučena / neobavezujuća spratnost Po+P+3S, Preporučena spratnost bloka 1B je p+Mz+9), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeće dokaze: Izjavu privrednog društva koje je izradio tehničku dokumentaciju "STUDIO SYNTHESIS" architecture & designi, D.O.O.Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom od 18.06.2024. u 11:31:56 +02'00', za izgradnju arhitektonskog ugostiteljskog objekta za smještaj turista – hotela sa pet zvjezdica, BRGP podzemne i nadzemnih etaža 3035,20 m², na lokaciji koja se nalazi u okviru Bloka 1B, na dijelu urbanističke parcele 1.17e, kojeg čine katastarske parcele, br. 2429/1, 2429/2 i 2430 sve K.O. Budva, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar – izmjene i dopune", Opština Budva, u kojoj je utvrđeno da je Idejno rješenje arhitektonskog ugostiteljskog objekta za smještaj turista (hotel sa pet zvjezdica) na lokaciji koja se nalazi u Bloku 1B na dijelu urbanističke parcele UP 1.17e, kojeg čine katastarske parcele, br. 2429/1, 2429/2 i 2430 KO Budva, Opština Budva, izrađeno u skladu sa smjericama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova, za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 zakona i osnovnih urbanističkih parametara, (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta, i odnos objekta prema građevinskoj liniji). Utvrđeno je da se prilaz objektu koristi preko postojećeg kolsko-pješačkog pristupa a sve u vlasništvu investitora. Projektno rješenje se uklapa oblikovno i spratnošću sa objektom Hotela "Hermingvej" na susjednoj urbanističkoj parceli, čime je Bloku dat jedinstven reprezentativni arhitektonski izraz te se projektno rješenje sa ostvarenom spratnošću : Po+P+5 na dijelu objekta preko Po+P+4 kaskadno spušta objekat ka nižim objektima na susjednoj lokaciji i Hotelu "Mogren", čime se ublažava razlika u nivelaciji visokih hotelskih objekata u Bloku i manjih nižih postojećih objekata; Izjavu licencirane geodetske organizacije "Geomišo" D.O.O.Budva u kojoj je utvrđeno da se preklapanjem granica urbanističke parcele UP 1.17 e, Blok 1B u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva – Centar" Izmjene dopune sa digitalnim katastarskim planom za K.O.Budva, da se projektovani objekat planira graditi na kat. parcelama br. 2429/1 i 2430 sve K.O.Budva u vlasništvu imenovanog privrednog društva a prilaz lokaciji i objektu je obezbijeden preko kat. parcele, br. 2429/2 K.O.Budva i 2419/1 K.O.Budva u vlasništvu Crne Gore a raspolaganje Opština Budva i Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju i raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4, tač.1.al.1 i 2, tač. 2-6 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: smjericama 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, propisano 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 o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može se 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 umanje za nedostajući dio urbanistički dio urbanističke parcele.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta da je idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta " STUDIO SYNTHESIS" architecture & design, D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom od 18.06.2024. u 11:31:56 +02'00', za izgradnju arhitektonskog ugostiteljskog objekta za smještaj turista – hotela sa pet zvjezdica, BRGP podzemne i nadzemnih etaža 3035,20 m², na lokaciji koja se nalazi u okviru Bloka 1B, na dijelu urbanističke parcele 1.17e, koju čine katastarske parcele, br. 2429/1, 2429/2 i 2430 sve K.O. Budva, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar – izmjene i dopune", Opština Budva (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.25/11), izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,60 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 2,83 (Planom propisan 2,83), spratnosti objekta : Po(G)+Pr+5S (Planom preporučena / neobavezujuća spratnost Po+P+3S, Preporučena spratnost bloka 1B je p+Mz+9), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan "Budva Centar " – izmjene i dopune (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, br. 25/11), utvrđeno je da su propisane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata:

OPŠTI USLOVI GRAĐENJA - Osnovni uslovi

Dozvoljeno je građenje na svakoj planom predviđenoj urbanističkoj parceli. Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dati su u okviru grafičkih priloga list 6.0 „Regulaciono rešenje“ i list 5.0 „Nivelaciono rešenje“ i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti i od njih se može odstupiti na niže vrednosti. Iskazana BRGP podrazumeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili delimično delovi objekata (garaže, podrumi, sutereni).

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Plana su rešenje predloženo od strane planera i nijesu obavezujući. Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane

urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana. Koeficijent izgrađenosti je fiksiran, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.

Postavljanje objekata u odnosu na javne površine: Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rešenje” list 6.0 i „Nivelaciono rešenje” list 5.0. Bočne građevinske linije određene su u grafičkim priložima i definišu osnove i predstavljaju liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu.

Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo 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. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio objekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati cijelu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije.

Postavljanje objekata u odnosu na susedne parcele:

Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost suseda.

Građevinska bočna regulacija prema susedu: objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost suseda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele; mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda, pod uslovom da se dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja higijenskih prostorija; mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda (uz poželjnu saglasnost suseda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima; udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta

Regulacija građenja prema „zadnjem” dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja: odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima; odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima.

U zoni rekonstrukcije i obnove moguća je izgradnja novih, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u svemu prema uslovima datim ovim planom. Parametri u okviru ove zone su nastali usklađivanjem visinske i horizontalne regulacije sa planiranim mogućnostima konačnog uobličavanja fizičkih struktura urbanističkih parcela.

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije; preporučena spratnost;

maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli; maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenost i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u stavci Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Objekti u zoni rekonstrukcije i obnove mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

Kvart 1 (B1A, B1B):

U odnosu na postojeće funkcionisanje predmetnog prostora koji obuhvata područje na krajnjem južnom delu planskog obuhvata koja se neposredno nadovezuje na prostor Starog grada, planira se zaokruženje i podizanje kvaliteta hotelskog kompleksa Avala (povećanje kapaciteta i proširenje ponude sadržaja, zajedno sa dovršenjem i uređenjem apartmanskog naselja), hotela Mogren, uređenjem i adekvatnim tretmanom otvorenog prostora trga sa pratećim ugostiteljskim sadržajima, zajedno sa zaštićenom zonom „Starog grada“, uređenje prostora plaže, sportskih i rekreativnih površina unutar kompleksa, uređenje prostora za mirujući saobraćaj, uređenje otvorenih površina, ozelenjavanje. U krajnjem južnom delu područja Plana, njegovoj morfološki najistaknutijoj tački, planirano je formiranje zone koja osnovnom namenom obuhvata površine turističkih naselja i hotela sa pratećim ugostiteljskim, zabavnim i rekreativnim sadržajima i uređenim otvorenim prostorima. U delu kvarta koji čini prelaznu sponu između kompaktne zone hotelskih kompleksa i središnjeg poteza uz šetalište (deo bloka 1b), osnovnom namenom predviđen je razvoj poslovnih delatnosti (trgovina i uslužno zanatstvo, ugostiteljstvo, hotelijerstvo, itd.), uz mogućnost izgradnje hotelskih kapaciteta i ugostiteljsko-smeštajnih kapaciteta. Na prostoru posmatranog kvarta predviđen je umeren rast postojeće fizičke strukture, i u skladu sa novoplaniranim sadržajima izgradnja objekata čije nivelacione karakteristike podržavaju kako funkcionisanje planiranih sadržaja i kapaciteta, tako i prepoznatljiv identitet prostora. . Preporučena spratnost p+Mz+9

Uslovi za izgradnju turističkih kapaciteta:

Kao turistička namjena planom su definisani prostori za postojeće i planirane hotele i aparthotele kao površine za pretežno turističku namjenu različitih turističkih sadržaja. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005).

Turisticko naselje je specifična vrsta ugostiteljskog objekta za pružanje usluga

smještaja, pripremanja i usluživanja hrane i pića, koji u svom sastavu obuhvata više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica sa najmanjim kapacitetom od 50 smještajnih jedinica, restoranom, barom, prodavnicom i raznim drugim turističkim sadržajima. Hotelski kompleks "Avala" je planiran kao turističko naselje u obuhvatu ovog Plana. Apart-hotel je ugostiteljski objekat za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića, po pravilu sa najmanje sedam potpuno opremljenih i namještenih apartmana. Condo hotel je vrsta hotela, kategorije najmanje četiri zvjezdice, čije su smještajne jedinice u svojini više subjekata koje su predmet prodaje i pojedinačno se upisuju u zemljišne knjige, sa teretom da smještajnim jedinicama upravlja menadžment kompanija i da smještajne

jedinice moraju biti u komercijalnoj funkciji kompanije najmanje 10 mjeseci u toku kalendarske godine.

Objekti u namjeni turizmu mogu biti različitih oblika od slobodnostojećih, slobodnostojećih objekata na parceli ili preko nizova, pa do sklopova otvorenih ili zatvorenih gradskih blokova.

Oblik i veličina gabarita turističkih objekata u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije, regulacione linije i indeksi; maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja; maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli i grafičkom prilogu Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje

Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista.

SMJERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA

Principi oblikovanja

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu i : ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte); poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenata; prepoznavanje važnosti uloge objekta u gradskom tkivu u zavisnosti od namene i pozicije; racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno; odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata; poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrednosti; korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju; korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom inamenom predstavljaju potencijalno nove simbole u gradskom okruženju - korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala; korišćenje prirodnih lokalnih materijala.

Elementi oblikovanja i materijalizacija:

Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unapred definišu određene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u letnjem periodu...). U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena

kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namenama objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude. Distinkcija po nameni svakako je neophodna budući da pozicija i namena objekata u velikoj meri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije.

Objekti u samom centru grada namenjeni razvijanju usluga, trgovine i poslovanja predstavljaju jedan od ključnih faktora u formiranju vizuelnog identiteta i karaktera gradske celine. Oblikovanje ovih objekata treba da odaje jasan, odmeren, ekskluzivan karakter gradskog centra. Primenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nenametljivi. Sama pozicija pojedinih objekata u gradskom centru neminovno sa sobom nosi i nameće ulogu repera prostora, kao dodatne odgovornosti koja se stavlja pred planirani objekat i koja usmerava i određuje kriterijume oblikovanja. U tom kontekstu se nameće mogućnost planiranja i pozicioniranja novih gradskih simbola- objekata koji će planiranom visinom i oblikovanjem postati novi reperi u gradskom okruženju.

Ugostiteljski objekti u koje ulaze objekti namenjeni ekskluzivnim ugostiteljskim sadržajima, kao i hotelski kompleksi, predstavljaju kategoriju kod koje je pojam oblikovanja od presudnog značaja. Osnovni karakter ovih objekata, prepoznatljivost identiteta i sugestivni uticaj na korisnike upravo su u direktnoj vezi sa primenjenim elementima oblikovanja i materijalizacije. Gotovo da se može reći da ukupni komercijalni uspeh i status ovakvih objekata zavisi od primenjenog arhitektonskog jezika. Ovo i jeste razlog za dopuštanje njihove ekstravagancije, slobodnije organizacije i oblikovanja, koji se ponekad nalaze u provokativnom odnosu sa okruženjem.

IZJAVA ODGOVORNOG INŽENJERA ARHITEKTURE:

Da je Idejno rješenje arhitektonskog ugostiteljskog objekta za smještaj turista (hotel sa pet zvjezdica) na lokaciji koja se nalazi u Bloku 1B, dio Urbanističke Parcele 1.17e, koji čine k.p. 2429/1, 2430 KO Budva, Opština Budva, Crna Gora u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana, Budva Centar -izmjene I dopune" (Sl. list Crne Gore - opštinski propisi br. 25/11), u Budvi i i katastarska parcela 2429/2 KO Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova, za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 zakona i osnovnih urbanističkih parametara, (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta, i odnos objekta prema građevinskoj liniji).

Prema članu 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020) Lokacija za građenje je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom. Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela.

Ukupna površina dijela UP 1.17e u vlasništvu „MONTENEGRO ASSETS MANAGEMENT“, DOO je 1073 m².

Po UTU spratnost je data kao preporučeni parametar koji se može prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u udaljenja od granica parcela - zadnja i bočne građevinske linije, uz neophodno poštovanje osnovne građevinske linije i planom date BRGP (tekstualni dio DUP-a, strana 153).

Indeks izgrađenosti i zauzetosti su maksimalni. U njihovim okvirima graditelj može graditi manje kapacitete, ali veće ne može. Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran,

podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulazi u zadatak BGRP, osim ako se u suterenskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta.

Ukupna bruto površina podzemne etaže (podruma) iznosi 849.80 m², od čega se 215m² u kojoj površini se nalazi kuhinja, svlačionice i vertikalne komunikacije uračunava u BRGP. Ukupna površina nadzemnih etaža objekta prema UTU je dakle 2817.10m², odnosno 3035.20m² BRGP sa podzemnim i nadzemnim etažama koje se uračunavaju,

Prilaz lokaciji i objektu obezbijeđen je preko postojećeg kolskog pristupa lokaciji odnosno preko katastarske parcele 2429/2 (u vlasništvu investitora) i dalje na 2419/1 KO Budva (postojeći lokalni put u vlasništvu Crne Gore – raspolaganje Opština Budva). Zadržava se postojeći kolski pristup lokaciji. U prilogu je skica saobraćajnog priključka.

Površina parcele

Urbanističku parcelu 1.17e čine k.p. 2419/8, 2429/1, 2430 KO Budva, ukupne površine 1091m², te se koeficijenti umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele koji nije u vlasništvu investitora odnosno za k.p 2419/8.

Predmetne parcele identifikovane su Listu Nepokretnosti 623, područne jedinice Budva K.O. Budva u vlasništvu „MONTENEGRO ASSETS MANAGEMENT“, DOO površina kao što slijedi:- k.p. 2429/1 – površine 614 m² - k.p. 2430– površine 459 m²

Ukupna površina dijela UP 1.17e u vlasništvu „MONTENEGRO ASSETS MANAGEMENT“, DOO je 1073 m².

Preostali dio UP 1.17e, odnosno k.p.2419/8, površine 18m² je svojina Crne Gore, raspolaganje Opština Budva, te nije korišćen za izgradnju, a identifikovan je u LN 23. Parcela k.p. 2429/2 nije dio ove urbanističke parcele, ali je u vlasništvu istog investitora i nastavlja da se koristi za kolski pristup lokaciji u skladu sa postojećim uslovima korišćenja.

Naime, uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je data Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju " STUDIO SYNTHESIS" architecture & design D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom od 18.06.2024. u 11:31:56 +02'00', za izgradnju arhitektonskog ugostiteljskog objekta za smještaj turista – hotela sa pet zvjezdica, BRGP podzemne i nadzemnih etaža 3035,20 m², na lokaciji koja se nalazi u okviru Bloka 1B, na dijelu urbanističke parcele 1.17e, koju čine katastarske parcele, br. 2429/1, 2429/2 i 2430 sve K.O. Budva, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar – izmjene i dopune", Opština Budva, u kojoj je utvrđeno da je Idejno rješenje arhitektonskog ugostiteljskog objekta za smještaj turista (hotel sa pet zvjezdica) na lokaciji koja se nalazi u Bloku 1B na dijelu urbanističke parcele UP 1.17e, kojeg čine katastarske parcele, br. 2429/1, 2429/2 i 2430 KO Budva, Opština Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova, za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 zakona i osnovnih urbanističkih parametara, (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta, i odnos objekta prema građevinskoj liniji). Utvrđeno je da se prilaz objektu koristi preko postojećeg kolsko-pješačkog pristupa a sve u vlasništvu investitora. Projektno rješenje se uklapa oblikovno i spratnošću sa objektom Hotela " Hermingvej " na susjednoj urbanističkoj parceli, čime je Bloku dat jedinstven reprezentativni arhitektonski izraz te se projektno rješenje sa ostvarenom spratnošću : Po+P+5 na dijelu objekta preko Po+P+4 kaskadno spušta objekat ka nižim objektima na susjednoj lokaciji i Hotelu " Mogren ", čime se ublažava razlika u nivelaciji visokih hotelskih objekata u Bloku i manjih nižih postojećih objekata. Pri urbanističko-tehničkim uslovima, spratnost je data kao preporučeni parametar koji se može

prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u srazmjerno povećanja udaljenja od granica parcela- zadnje i bočne građevinske linije uz neophodno poštovanje osnovne građevinske linije I Planom date bruto razvijene građevinske površine objekta.

Dostavljena je i Izjava licencirane geodetske organizacije " Geomišo " D.O.O.Budva u kojoj je utvrđeno da se preklapanjem granica urbanističke parcele UP 1.17 e, Blok 1B u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Budva – Centar " Izmjene dopune sa digitalnim katastarskim planom za K.O.Budva, utvrđeno je da se projektovani objekat planira graditi na kat. parcelama br. 2429/1 i 2430 sve K.O.Budva u vlasništvu imenovanog privrednog društva a prilaz lokaciji i objektu je obezbijeđen preko kat. parcele, br. 2429/2 K.O.Budva i 2419/1 K.O.Budva u vlasništvu Crne Gore a raspolaganje Opština Budva i Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Uvidom u List nepokretnosti 623-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Budva od 05.07.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine " MONTENEGRO ASSETS MANAGEMENT D.O.O. Budva na kat. parcelama br. 2429/1, 2429/2 i 2430 sve K.O.Budva, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91.st.1 i3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane 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, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta. Prema Izjavi licencirane geodetske organizaciji" Geomišo " D.O.O.Budva u kojoj je utvrđeno da se preklapanjem granica urbanističke parcele UP 1.17 e, Blok 1B u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Budva – Centar " Izmjene dopune sa digitalnim katastarskim planom za K.O.Budva, da se projektovani objekat planira graditi na kat. parcelama br. 2429/1 i 2430 sve K.O.Budva u vlasništvu imenovanog privrednog društva a prilaz lokaciji i objektu je obezbijeđen preko kat. parcele, br. 2429/2 K.O.Budva koja je u vlasništvu investitora i 2419/1 K.O.Budva u vlasništvu Crne Gore a raspolaganje Opština Budva, a za koje prema članu 10. stav 1. tačka 10. Zakona o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 21/09, 40/11), ne treba saglasnost ili odobrenja nadležnih organa jer su to dobra u opštoj upotrebi koja su dostupna svima pod jednakim uslovima (putevi, trgovi, vodotoci, luke, aerodrome, gradski parkovi i drugo).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti " MONTENEGRO ASSETS MANAGEMENT D.O.O. Budva na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta " STUDIO SYNTHESIS" architecture & design, D.O.O.Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom od 18.06.2024. u 11:31:56 +02'00', za izgradnju arhitektonskog ugostiteljskog objekta za smještaj turista – hotela sa pet zvjezdica, BRGP podzemne i nadzemne etaže 3035,20 m², na lokaciji koja se nalazi u okviru Bloka 1B, na dijelu urbanističke parcele 1.17e, kojeg čine katastarske parcele, br. 2429/1, 2429/2 i 2430 sve K.O. Budva, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar – izmjene i dopune" , Opština Budva ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.25/11), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,60 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 2,83 (Planom propisan 2,83), spratnosti objekta : Po(G)+Pr+5S (Planom preporučena / neobavezujuća spratnost Po+P+3S, Preporučena spratnost bloka 1B je p+Mz+9), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

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.

Obrađila:

Načelnica Direkcije

Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević

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



Siniša Minić