



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta
i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-10411/2
Podgorica, 20.01.2023. godine

STEFFEN FRANZ WALTER RUDOLF

KOTOR
Radanovići, zgrada ENT-EXT

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch





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 i razvoj arhitekture

Broj: 09-10411/2
Podgorica, 20.01.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 1 i 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 koji je prosljeđen od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosioca Steffen Franz Walter Rudolf, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovan od strane „Enforma“ Doo Kotor ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 28.11.2022 godine u 16:30:12 + 01'00' za izgradnju turističkog objekta-kuće za iznajmljivanje turistima na dijelu UP br.T65, koju čine kat.parcele br.2468/4, 2468/5 i 2468/6 sve KO Tudorovići, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Tudorovići“ („Službeni list Crne Gore“ opštinski propisi broj 11/09), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Usvaja se zahtjev Steffen Franz Walter Rudolf, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovan od strane „Enforma“ Doo Kotor ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 28.11.2022 godine u 16:30:12 + 01'00' za izgradnju turističkog objekta-kuće za iznajmljivanje turistima na dijelu UP br.T65, koju čine kat.parcele br.2468/4, 2468/5 i 2468/6 sve KO Tudorovići, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Tudorovići“ („Službeni list Crne Gore“ opštinski propisi broj 11/09), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP= 616,28 m² (planom dato 890,40 m²), indeks zauzetosti 0,20 (planom dato 0,20), indeks izgrađenosti 0,41-0,42 (planom dato 0,6), spratnost objekata S+P (planom dato S+P+1) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-10411/1 od 30.12.2022.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, prosljeđen je predmet od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosioca Steffen Franz Walter Rudolf, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovan od strane „Enforma“ Doo Kotor ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 28.11.2022 godine u 16:30:12 + 01'00' za izgradnju turističkog objekta-kuće za iznajmljivanje turistima na dijelu UP br.T65, koju čine kat.parcele br.2468/4, 2468/5 i 2468/6 sve KO Tudorovići, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Tudorovići“

(„Službeni list Crne Gore“ opštinski propisi broj 11/09), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP= 616,28 m² (planom dato 890,40 m²), indeks zauzetosti 0,20 (planom dato 0,20), indeks izgrađenosti 0,41-0,42 (planom dato 0,6), spratnost objekata S+P (planom dato S+P+1) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

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 i 86/22), 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 1 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), utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine do 3000 m², izuzev hotela, odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave, te kako trenutno nije imenovan Glavni gradski arhitekta u Opštini Budva, to je za odlučivanje po predmetnom zahtjevu nadležan Glavni državni arhitekta.

Članom 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), utvrđeno 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 urbanističke parcele.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/20-570/5 izdate 27.08.2021.godine od strane Sekretarijata za urbanizam održivi razvoj Opštine Budva; List nepokretnosti br.617 KO Tudorovići -Izvod broj 104-919-8059/2022 od 19.05.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Budva za kat.parcele br. 2468/4, 2468/5 i 2468/6 sve KO Tudorovići; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu od 21.07.2021.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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

Smjernicama iz planskog dokumenta Lokalna studija lokacije „Tudorovići“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 11/09), Budva, na dijelu UPT 65, koju čine kat. parcele br. 2468/4, 2468/5 i 2468/6 KO Tudorovići, planirana je namjena turistička naselja (TTN).

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: BRGP= 890,40 m², indeks zauzetosti 0,20, indeks izgrađenosti 0,60 i spratnost objekata S+P+1.

Turizam se na području zahvata plana tretira u smislu pružanja usluga smještaja turistima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba. Ostali objekti za pružanje usluga smještaja turistima se uklapaju u namjenu stanovanja jer je ona definisana kao pretežna namjena. Urbanistički parametri (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost) za ovu namjenu definisani su prema pojedinačnim slučajevima.

Objekte namijenjene za smještaj turista planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata. U pravilniku navedeni su objekti za pružanje usluga smještaja i oni predstavljaju cjelokupnu strukturu kapaciteta koji se mogu javiti na prostoru Studije: turistička naselja, pansioni, vile, privatni smještaj - kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje, organizovani kampovi, planinski i lovački domovi.

Dozvoljeno je građenje na svakoj postojećoj katastarskoj parceli koja se zadržava i postaje urbanistička, kao i na novoformiranoj urbanističkoj parceli (dio katastarske parcele ili više katastarskih parcela), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz plana, bez obzira na to da li je na njoj planom ucrtan objekat ili ne (kao što je dato u grafičkom prilogu. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija"). Dozvoljeno je da se na urbanističkoj parceli formira više od jednog objekta za koje urbanističkim projektom treba da budu utvrđeni svi uslovi izgradnje objekata poštujući pri tome i sve uslove Studije.

Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila i kao pomoćne prostorije). Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamjeniti u korisnu površinu. U prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli ne mora se smatrati izgradnja koja predstavlja uređenje urbanističke parcele, kao što su nenatkrivene terase, kao i dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erkeri i slični elementi prepušteni do 0,50 m izvan fasadne ravni objekta.

Podzemna etaža (garaža - G, podrum - Po ili suteran - Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena. Na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta. Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. Objekti mogu imati samo jedan suteran osim u izuzetnim slučajevima gdje su tereni u većem nagibu, a prilaz objektu je sa više kote.

Fasade objekata je potrebno finalno obraditi kombinacijom maltera i kamena, kamen iz domaćih majdana pješčano-sive boje, slaganog u horizontalne redove. Malterisane površine koristiti na djelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole napr.) Boje na malterisanim djelovima fasada su prigušene, srodne bojama iz prirode kao

što su siva, bež. Isključuje se primjena bijele boje. Za stolariju koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinasto zelenu ili u boji drveta. Na terasama uraditi pergola od kvalitetnog drveta. Spoljne stepenice treba da budu pune, podzide obrađene klesanim kamenom. Koristiti kamen poloče za terase i pižune.

Od ukupne površine predmetnih urb. parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pješačkim i prilaznim putevima. Svaka parcela treba da ima svoja najmanje 2 parking mjesta. Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje tarasaste bašte sa domaćim biljkama i drvećem. Zelene i slobodne površine u službi turizma (turistički kompleks i stanovanje sa turizmom). Na površinama planiranim za turizam i stanovanje u službi turizma neophodno je najprije:

-u toku izrade projektne dokumentacije izvraditi potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;

-izvraditi taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,

-sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,

-svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;

Preporučuje se ambijentalna izgradnja –privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijent.

U planu se predviđa da svaki objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi (ispod ili pored objekta) ili u neposrednoj blizini. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat (urbanističku parcelu), odnosno lokaciju (ukoliko se radi kompleks) biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje već navedenih normativa.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje turistički objekti (kuća za iznajmljivanje turistima), projektovano od strane „ENFORMA“ d.o.o. Kotor, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina objekata BRGP= 616,28 m² (planom dato 890,40 m²), indeks zauzetosti 0,20 (planom dato 0,20), indeks izgrađenosti 0,41-0,42 (planom dato 0,6), spratnost objekata S+P (planom dato S+P+1) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu objektima na vlasničkim parcelama. Prilaz predmetnoj lokaciji planiran je preko planom predviđene saobraćajnice „ulica 4“ u zahvatu LSL „Tudorovići“.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja, potpisanog od strane projektanta 28.11.2022. 16:30:12 +01'00', za izgradnju turističkih objekata (kuća za iznajmljivanje turistima) , na dijelu UPT 65 , koju čine koju čine kat. parcele br. 2468/4, 2468/5 i 2468/6 KO Tudorovići, u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta LSL „Tudorovići“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 11/09), Opština Budva.

Uvidom List nepokretnosti br.617 KO Tudorovići -Izvod broj 104-919-8059/2022 od 19.05.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Budva, utvrđeno je da su kat.parcele br. 2468/4, 2468/5 i 2468/6 sve KO Tudorovići u svojini Steffen Franz Walter Rudolf 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 Steffen Franz Walter Rudolf, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovan od strane „Enforma“ Doo Kotor ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 28.11.2022 godine u 16:30:12 + 01'00' za izgradnju turističkog objekta-kuće za iznajmljivanje turistima na dijelu UP br.T65, koju čine kat.parcele br.2468/4, 2468/5 i 2468/6 sve KO Tudorovići, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Tudorovići" ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi broj 11/09), 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.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

