



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: 09-2098/6-2021
Podgorica, 17.03.2022. godine

PRIBILOVIĆ MIROSLAV

BUDVA
Trg Sunca 2

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: 09-2098/6-2021
Podgorica, 17.03.2022. 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 Pribilović Miroslava, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta na dijelu urbanističke parcele broj 1-4, na katastarskim parcelama broj 2045/1, 2045/2 i 2043/1 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Babin do“ Opština Budva („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 11/12), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Pribilović Miroslavu, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta na dijelu urbanističke parcele broj 1-4, na katastarskim parcelama broj 2045/1, 2045/2 i 2043/1 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Babin do“ Opština Budva („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 11/12), bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 2.343,63m², bruto razvijene građevinske površine podzemnih etaža – 1.050,16m² (ukupna ostvarena bruto površina 3.393,79m²); indeks izgrađenosti – 1,59 (planom zadato 1.60); indeks zauzetosti - 0,40 (planom zadato 0.40); spratnost objekta – Po+P+2+Povučena etaža (planom zadato P+2+Pk, poslednja etaža se može izvesti kao potkrovlje ili povučena etaža), 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 09-2098/1 od 13.12.2021. godine Glavnom državnom arhitekti obratio se Pribilović Miroslav, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta na dijelu urbanističke parcele broj 1-4, na katastarskim parcelama broj 2045/1, 2045/2 i 2043/1 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Babin do“ Opština Budva („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 11/12), bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 2.343,63m², bruto razvijene građevinske površine podzemnih etaža – 1.050,16m² (ukupna ostvarena bruto površina 3.393,79m²); indeks izgrađenosti – 1,59 (planom zadato 1.60); indeks zauzetosti - 0,40 (planom zadato 0.40); spratnost objekta – Po+P+2+Povučena etaža (planom zadato P+2+Pk, poslednja etaža se može izvesti kao potkrovlje ili povučena etaža), 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: 06-332/21-652/3 izdate 15.09.2021. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Podgorica; Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane ovlaštene geodetske organizacije Geo Coord d.o.o. Podgorica; List nepokretnosti br. 2093 KO Budva – prepis br. 104-919-18685/2021 od 06.12.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva za kat. parcelu broj 2045/1 KO Budva; List nepokretnosti br. 2094 KO Budva – prepis br. 104-919-18686/2021 od 06.12.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva za kat. parcele broj 2043/1 i 2045/2 KO Budva; Punomoćje poslovne oznake UOP- I:322-2022 sačinjeno dana 12.01.2022.godine od strane Javnog bilježnika Republike Srbije Dr Đorđa D. Sibinovića, kojim se ovlašćuje Pribilović Miroslav da u ime i za račun Pribilović Mirjane preuzima sve pravne i faktičke radnje pred svim državnim i upravnim organima; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; 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.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju predviđenim Detaljnim urbanističkim planom „Babin do“ Opština Budva, propisano je da je prilikom obade fasade potrebno izbjegavati elemente koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Nepoželjna je 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. 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.

Prilikom oblikovanja završne etaže i krova, planom je propisano da se poslednja etaža može izvesti kao potkrovlje ili povučena etaža. U slučaju kada je predviđeno potkrovlje, visina nazitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nagib krovnih ravni prilagoditi vrsti krovnog pokrivača. Optimalni nagib krovnih ravni je 18-30°. Prozorski otvori se mogu rešavati kao krovne badže ili krovni prozori. Povučenom etažom se smatra fasadno platno poslednje etaže povučeno pod uglom od 57 stepeni u odnosu na horizontalni ravan, odnosno fasadno platno povučeno za minimalno za 1.5m od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovati kao plitak kosi krov (do 15 stepeni) sa odgovarajućim krovnim pokrivačem. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

Postavljanje objekta u odnosu na susjede ne smije da ugrozi njihove uslove korišćenja zemljišta. Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeći objekti - 2,5 m
- jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele;
- obostrano uzidani objekti - 0,0 m

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 4 m. Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m. Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 4,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Na kalkanskim zidovima prema susedima nije dozvoljeno otvarati prozore. Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 4.0 metara i više.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje izgradnje aparmanskog objekta na dijelu urbanističke parcele broj 1-4, na katastarskim parcelama broj 2045/1, 2045/2 i 2043/1 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Babin do“ Opština Budva („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 11/12), projektovano od strane „NRA Atelier“ d.o.o. iz Podgorice, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 2.343,63m², bruto razvijene građevinske površine podzemnih etaža – 1.050,16m² (ukupna ostvarena bruto površina 3.393,79m²); indeks izgrađenosti – 1,59 (planom zadato 1.60); indeks zauzetosti - 0,40 (planom zadato 0.40); spratnost objekta – Po+P+2+Povučena etaža (planom zadato P+2+Pk, poslednja etaža se može izvesti kao potkrovlje ili povučena etaža), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

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.

Uvidom u List nepokretnosti br. 2093 KO Budva – prepis br. 104-919-18685/2021 od 06.12.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva i List nepokretnosti br. 2094 KO Budva – prepis br. 104-919-18686/2021 od 06.12.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva, utvrđeno je da na kat. parcelu broj 2045/1 KO Budva pravo korišćenja ima Pribilović Miroslav u obimu prava 1/1, a na kat. parcelama broj 2043/1 i 2045/2 KO Budva pravo korišćenja ima Pribilović Mirjana 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 Pribilović Miroslavu, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju aparmanskog objekta na dijelu urbanističke parcele broj 1-4, na katastarskim parcelama broj 2045/1, 2045/2 i 2043/1 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Babin do“ Opština Budva („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 11/12) 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

