



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: 09-332/23-9754/5
Podgorica, 29.04.2024. godine

„SUNNY RESORT“, D.O.O.

Jadranski put bb
BUDVA

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

Obradila,
Načelnica Direkcije
Pavičević Nataša, dipl.pravnik

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

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





Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

Broj: 09-332/23-9754/5
Podgorica, 29.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.a.1. i 2. I čl.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), čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „SUNNY RESORT“ D.O.O. Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta – projektovanog od strane „NG DESIGN“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.12.2023. godine u 08:23:47, +01'00', BRGP korisnih etaža = 7.511,37, na urbanističkoj parceli br. UP3 i djelovima urbanističkih parcela UP4 i UP9, na katastarskim parcelama broj 481/57, 481/42, 481/80, 481/81, 481/82, 481/39 i 481/4 sve K.O. Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 01/14) Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

DAJE se saglasnost „SUNNY RESORT“ D.O.O. Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za za izgradnju apartmanskog objekta, projektovanog od strane „NG DESIGN“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.12.2023. godine u 08:23:47, +01'00', BRGP korisnih etaža = 7.511,37, na urbanističkoj parceli br. UP3 i djelovima urbanističkih parcela UP4 i UP9, na katastarskim parcelama broj 481/57, 481/42, 481/80, 481/81, 481/82, 481/39 i 481/4 sve K.O. Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 01/14) Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 2,02 (Planom propisan 2,02), spratnosti objekta: Po/Su+Pr+5S (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+P+4S+jedan sprat za ugaoni objekat), odnosom prema građanskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.09-332/23-9754/1 od 01.12.2023. godine „SUNNY RESORT“ 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 za izgradnju apartmanskog objekta projektovanog od strane „NG DESIGN“ DO.O. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.12.2023. godine u 08:23:47, +01'00', BRGP korisnih etaža = 7.511,37, na urbanističkoj parceli br. UP3 i djelovima urbanističkih parcela UP4 i UP9, na katastarskim parcelama broj 481/57, 481/42, 481/80, 481/81, 481/82, 481/39 i 481/4 sve K.O. Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 01/14) Opština Budva, u

smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 2,02 (Planom propisan 2,02), spratnosti objekta: Po/Su+Pr+5S (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+P+4S+jedan sprat za ugaoni objekat), odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture sledeće dokaze: Elaborat – Izjavu ovlašćene geodetske organizacije - Identifikacija UP 3, UP 4, UP 9 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Dubovica" Opština Budva, br. 222-21/2022 od 01.12.2023. godine, urađen od strane "Ras Company" D.O.O.Budva; Izjavu odgovornog projektanta "NG DESIGN" D.O.O. Bar, ovjeren elektronskim potpisom dana 01.12.2023. godine u 08:23:47, +01'00', BRGP korisnih etaža = 7.511,37, na urbanističkoj parceli br. UP3 i djelovima urbanističkih parcela UP4 i UP9 na katastarskim parcelama broj 481/57, 481/42, 481/80, 481/81, 481/82, 481/39 i 481/4 sve K.O. Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 01/14) Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 2,02 (Planom propisan 2,02), spratnosti objekta: Po/Su+Pr+5S (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+P+4S+jedan sprat za ugaoni objekat), odnosom prema građevinskoj liniji. U istoj je utvrđeno da je Idejno rješenje urađeno u skladu sa Zakonom i podzakonskim aktima, donesenih na osnovu zakona, sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 06-061-1125/2, 06-061-1128/2, 06-061-1129/2 od 10.10.2018. godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva u pogledu usaglašenosti sa svim urbanističkim parametrima i odnosom prema građevinskoj liniji. Lokaciji je obezbijeđen saobraćajni pristup u skladu sa planskim dokumentom i u skladu sa saobraćajnim uslovima kao i odgovarajući broj parking mjesta uz tabelarni prikaz svih ostvarenih urbanističkih parametara; List nepokretnosti 57-izvod, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 104-919-21501/2023 od 05.12.2023. godine u kojem je utvrđena svojina Božović Dušana na kat. parceli br. 481/4 K.O.Budva sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj gradnji između " SUNNY RESORT" D.O.O. Budva i Božović Dušana – Notarska oznaka UZZ br. 1488/21; List nepokretnosti 3464-izvod, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 104-919-21502/2023 od 05.12.2023. godine u kojem je utvrđena svojina Liješević Ljubice i Franeta Zorke na kat. parceli br. 481/57 K.O.Budva na sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj gradnji između " SUNNY RESORT" D.O.O. Budva i Božović Dušana i Liješević Ljubice i Franeta Zorke – Notarska oznaka UZZ br. 1485/21; List nepokretnosti 3106-izvod, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 104-919-21498/2023 od 05.12.2023. godine u kojem je utvrđena svojina Liješević Milene i Branka na kat. parceli br. 481/39 i 481/82 sve K.O.Budva sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj gradnji između " SUNNY RESORT" D.O.O. Budva i Liješević Milene i Branka – Notarska oznaka UZZ br. 1136/21; List nepokretnosti 3105-izvod, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 104-919-21500/2023 od 05.12.2023. godine u kojem je utvrđena svojina Božović Dušana na kat. parcelama br. 481/80 i 481/81 sve K.O.Budva sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj gradnji između " SUNNY RESORT" D.O.O. Budva i Božović Dušana – Notarska oznaka UZZ br. 1485/21 ; List nepokretnosti 3609-izvod, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 104-919-21503/2023 od 05.12.2023. godine u kojem je utvrđena svojina Božović Dušana na kat. parceli br. 481/42 i 481/81 sve K.O.Budva sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj gradnji između " SUNNY RESORT" D.O.O. Budva i Božović Dušana – Notarska oznaka UZZ br. 1485/21 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: 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, 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 idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju izgradnju apartmanskog objekta, projektovanog od strane "NG DESIGN" Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.12.2023. godine u 08:23:47, +01'00', BRGP korisnih etaža = 7.511,37, na urbanističkoj parceli br. UP3 i djelovima urbanističkih parcela UP4 i UP9, na katastarskim parcelama broj 481/57, 481/42, 481/80, 481/81, 481/82, 481/39 i 481/4 sve K.O. Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 01/14) Opština Budva, da je isto izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 2,02 (Planom propisan 2,02), spratnosti objekta: Po/Su+Pr+5S (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+P+4S+jedan sprat za ugaoni objekat), odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

Naime, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Planskim dokumentom - Detaljnim urbanističkim planom „Dubovica I“ , utvrđeno je da je propisano je sledeće:

Shodno članu 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata Lokacija za građenje (u daljem tekstu: lokacija) 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 određenih elaboratom parcelacije.

Objasnjenje pojmova koji se koriste u planu:

Objasnenje sljedecih pojmova je istovremeno i obavezni sastavni dio pojedinih UTU gdje se neki od pojmova navodi. 1. Nadzemna etaža je bilo koja etaža objekta (na i iznad konacno nivelisanog i uredenog terena), ukljucujući i prizemlje (ali ne i potkrovlje). Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obracun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etazu od 3,0 do 3,2 m;
- poslovno-komercijalnu etazu u prizemlju do 4,0 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

Podzemna etaža (garaza - G, podrum - Po ili suteran - Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konacno uredenog i nivelisanog terena. Na pretežno ravnom terenu koda poda prizemlja moze biti najviše 1,20 m iznad kote konacno uredenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garazu), osim objekata javne namjene, visestambenih objekata i poslovnih objekata, kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaza moze biti u vise podzemnih etaža. Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 3,0 m, ni nize od 2,20 m.

Suteran se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konacno uredenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteran.

Korisna etaža objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najnize tačke konacno uredenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m.

Svijetla visina korisne etaže iznosi minimalno 2,50 m.

Stambena jedinica je stan ili turistički apartman.

Objekat veće visine je objekat do pet nadzemnih etaža s mogućnošću izgradnje podruma (ili garaze u suteranu). Maksimalna spratnost viseg objekta se oznacava na sljedeci način: G(ili Po)+P+3+Pk ili G(ili Po)+P+4.

Povrsina pod otvorenim sportskim terenom, otvorenim bazenom i fontanom ne racuna se u izgradenu površinu.

Prostor za izgradnju urbanisticke parcele za gradenje jednostrano i dvostrano ugradenog objekta moze se biti do granica bočnih urbanistickih parcela, uz uslov da se sa te strane ne mogu graditi otvori (prozori i vrata) osim ukoliko susjedna parcela nije javna parkovska, odnosno saobraćajna površina.

BRGP - bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljšnjim mjerama finalno obradenih zidova. BRGP podruma ili suterana se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene:

- ukoliko je namjena podruma ili suterana poslovna (stambeni prostor, trgovina, diskoteka ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP racuna i površina podruma ili suterana.
- ukoliko je namjena podruma ili suterana za garazu, stanarske ostave (podrume), magacine ili instalacionu etazu, onda se njihova površina ne uracunava u ukupnu BRGP.

Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju:

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanisticke parcela, na izgradnju novih zgrada, dogradnju, nadogradnju i rekonstrukciju postojećih zgrada na: zemljištu za javne namjene, zemljištu za izgradnju zgrada za stanovanje i druge sadržaje, odnosno na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu.

Dozvoljeno je građenje na katastarskoj parceli koja se zadržava u postojećim granicama i koja kao takva postaje urbanistička parcela, kao i na novoformiranoj urbanističkoj parceli (koja se formira kao dio katastarske parcele ili od više katastarskih parcela ili njihovih djelova), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu Programskog zadatka za izradu planske dokumentacije - DUP Dubovica I, uslova izgradnje iz ovog plana (kao što je dato u grafickom prilogu - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija").

Oblik i velicina parcele određuje se tako da se na njoj mogu izgraditi zgrade u skladu sa uslovima parcelacije i izgradnje. Velicina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafickom prilogu - list 09. "Planirano stanje - nacrt parcelacije i preparcelacije". Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i maksimalna dozvoljena spratnost, maksimalna površina pod objektima, maksimalna ukupna BRGP svih objekata), pretezna namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli 19: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Planirane urbanističke parcele su definisane u grafickim priložima - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija" i list 09. "Planirano stanje - nacrt parcelacije i preparcelacije". Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između azurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je azurno katastarsko stanje.

Predlaže se mogućnost objedinjavanja dve (2) urbanističke parcele u jednu (1) urbanističku parcelu, ukoliko omogućava bolje i racionalnije rješenje, s tim što se zadržavaju urbanistički parametri za taj tip stanovanja.

Velicina i površina objekata:

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafickom prilogu - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija", u urbanisticko-tehničkim uslovima za svaku namjenu i u Tabeli 19: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati samo na nize vrijednosti.

Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila).

U planu Dubovica I, izmjene i dopune na parcelama na kojima je predviđena nova gradnja, a koje su razmatrane ovim planom, obrađivač plana predlaže da se na jednoj urbanističkoj parceli mogu predvidjeti dva (2) nova objekta umjesto jednog (1) i obratno ukoliko ukupan zbir površina ne prekoračuje maksimalne vrijednosti parametara predviđenih za tu urbanističku parcelu, a u svemu prema zadatim urbanističkim uslovima.

Dozvoljena izgradnja:

Dozvoljena je izgradnja stambenih zgrada i zgrada za djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, ugostiteljstva, zanatskih usluga, socijalne zaštite, obrazovanja, zdravstva, kulture, komunalnih servisa (trafostanice, crpne stanice, rezervoari vodovoda), sporta i rekreacije i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu. Namjene su naznacene u grafickom prilogu - list 06. "Planirano stanje - namjena površina". Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada, garaža i privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu, u skladu sa UTU za svaku namjenu.

Postavljanje objekta u odnosu na javne površine:

Gradevinska linija (GL) je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafickom prilogu - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija". Gradevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Bocna gradevinska linija određena je u

grafickim prilozima samo u specijalnim, netipicnim slucajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno moze graditi. U ostalim slucajevima, bocna gradevinska linija je kroz propisane udaljenosti od susjednih objekata i urbanistickih parcela utvrdena u UTU za svaku pojedinacnu namjenu. Gradevinska linija prizemlja (GLP) predstavlja obavezu povlacenja prizemlja ili ostavljanje pasaza, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Gradevinska linija prizemlja vazi samo uz gradevinsku liniju (glavnu) i definise odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepenista, ulazi u objekte i sl.

Gradevinska linija na zadatoj minimalnoj visini (GL h= min ... m) predstavlja obavezu ostavljanja slobodnog pristora na novou prizemlja objekta, radi formiranja prolaza i pasaza, minimalne visine koja je data u metrima. Građenje je dozvoljeno samo iznad te zadate visine. Podzemna gradevinska linija (PGL) kao gradevinska linija podzemne etaže namjenjene za garaze, određuje granicu ispod površine terena, do koje je dozvoljeno građenje garaze. Gradevinska linija garaze definisana je kroz UTU i u grafickom prilogu - list 08, "Planirano stanje - regulacija i nivelacija", Zgrada moze biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do gradevinske linije, Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze gradevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na maks. 50% površine fasade, na minimalnoj visini od 3,0 m od konacno nivelisanog i uredenog okolnog terena ili trotoara. Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim gradevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

Posebnu paznju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u gradevinske linije susjednih objekata pri cemu se moraju postovati svi stavovi iz predhodnih uslova. Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ovakvi objekti, posjeduju dominantni gradevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcent ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, s time da se ne moze prekoračiti indeks izgrađenosti propisan za tu parcelu.

Uslovi za parkiranje i garaziranje vozila: Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garazna mjesta (GM) u podzemnim etazama zgrade.

Neophodan parking, odnosno garazni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta. Podzemne garaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slucaju podzemna gradevinska linija garaže (PGL) se određuje na sljedeći način: najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanisticke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanisticke parcele; najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanisticke parcele je 1,5 m; PGL prema javnoj saobraćajnici moze da se poklapa sa granicom urbanisticke parcele, odnosno udaljenje moze biti 0,0 m; uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjene za garazu ne smije biti veći od 75 % površine pripadajuće urbanisticke parcele za stambene objekte, a za turističke objekte ne smije biti veći od 90 %, ukoliko PGL nije definisana u grafickom prilogu -list br. 08. Planirano stanje - regulacija i nivelacija. Krovne površine podzemnih garaza moraju se urediti kao pjesacke površine sa znacajnim ucescem specijalnog krovnog zelenila.

Uslovi za nivelaciju:

Planirana nivelacija terena odredjena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulicne mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je odredjena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tacaka i dobijaju se interpolovanjem. Nivelaciji terena parcela korisnika rjesavati tako

sto ce se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafickom prilogu - list 08. "Planirano stanje -regulacija i nivelacija".

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata u zoni pretežno postojeće izgradnje i u zoni nove izgradnje - objekti srednje gustine (ss1, ss2, ss4):

Ovim uslovima se definišu uslovi za izgradnju novih objekata na slobodnim lokacijama, dogradnja i nadgradnja postojećih objekata i zamjena postojećih objekata novim, na osnovu uslova datih ovim planom u zoni sa pretežno postojećim objektima (SS1, SS2), kao i uslovi za izgradnju objekata u zoni nove izgradnje (SS4).

Objekti u mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). Oblik i velicina gabarita zgrade u grafickim prilozima je data kao simbol i može se prilagodavati potrebama investitora ukoliko se postuju striktno zadate: građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata; maksimalna dozvoljena spratnost; maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli; maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli; kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i vazeci zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tacki 6. Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

U slučaju dvostrano uzidanih objekata (niz) dozvoljeno je maksimalno 3 (tri) objekta u nizu; maksimalna sirina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15,00 m, a može biti i manja; nizovi se mogu formirati u obliku latinicnog slova "L" i "U" ili slicno; nizovi se grade istovremeno ili fazno (po lamelama) i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz.

Horizontalna i vertikalna regulacija:

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta.

- Između regulacione i građevinske linije ne može biti stalnih i pomoćnih objekata, uključujući i privremene objekte. Ovo pravilo ne važi za trafostanice.

- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeći objekti - 2,50 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00m.

- jednostrano uzidani objekti - 3,00 - 4,00 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,50 - 2,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00 m;

- obostrano uzidani objekti - 0,00 m.

Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,00 m.

Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,00 m, a od zadnje 4,00 m.

Minimalno odstojanje se računa od stepenica, konzola, loda i ostalih poluzatvorenih isturenih dijelova zgrade.

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

Krovovi ovih objekata mogu biti kosi ili ravni u zavisnosti od arhitektonske koncepcije, odnosno oblikovanja. Ukoliko su kosi primjeniti krovni pokrivač adekvatan nagibu koji iznosi od 18-23°. Ukoliko su ravni krovni pokrivač definisati kako je predviđeno u uslovima za gradnju.

Izgradnja na parceli:

Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti staticku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tacke 5.18. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmickog rizika. Dozvoljena je fazna izgradnja objekta ukoliko dio objekta koji se gradi predstavlja funkcionalnu i arhitektonsku cjelinu, a na osnovu uslova definisanih u tacki 5.20. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje. Konacno izgrađeni objekat ne smije da prede maksimalno dozvoljenu površinu pod objektom i maksimalno dozvoljenu spratnost date na nivou urbanisticke parcele. Oblikovanje objekta prema frekventnim saobraćajnicama je reprezentativno, u duhu moderne arhitekture, bez upotrebe istorijskih etno elemenata drugih sredina (balustrade, gipsarski radovi i sl.)

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljen Elaborat – Izjava ovlaštene geodetske organizacije - Identifikacija UP 3, UP 4, UP 9 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Dubovica I " Opština Budva, br. 222-21/2022 od 01.12.2023. godine, urađeni od strane " Ras Company " D.O.O.Budva.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava odgovornog projektanta "NG DESIGN" D.O.O. Bar u vezi idejnog rješenja arhitektonskog projekta za za izgradnju apartmanskog objekta, projektovanog od strane "NG DESIGN" D.O.O. Bar, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta dana 01.12.2023. godine u 08:23:47, +01'00', BRGP korisnih etaža = 7.511,37, na urbanističkoj parceli br. UP3 i djelovima urbanističkih parcela UP4 i UP9, na katastarskim parcelama broj 481/57, 481/42, 481/80, 481/81, 481/82, 481/39 i 481/4 sve K.O. Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 01/14) Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 2,02 (Planom propisan 2,02), spratnosti objekta: Po/Su+Pr+5S (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+P+4S+jedan sprat za ugaoni objekat), odnosom prema građevinskoj liniji. U istoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa Zakonom i podzakonskim aktima, donesenih na osnovu zakona, sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 06-061-1125/2, 06-061-1128/2, 06-061-1129/2 od 10.10.2018. godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva u pogledu usaglašenosti sa svim urbanističkim parametrima i odnosom prema građevinskoj liniji. Lokaciji je obezbijeđen saobraćajni pristup u skladu sa planskim dokumentom i u skladu sa saobraćajnim uslovima kao i odgovarajući broj parking mjesta uz tabelarni prikaz svih ostvarenih urbanističkih parametara.

Uvidom u List nepokretnosti 57-izvod, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 104-919-21501/2023 od 05.12.2023. godine, utvrđena je svojina Božović Dušana na kat. parceli br. 481/4 K.O.Budva sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj gradnji između " SUNNY RESORT" D.O.O. Budva i Božović Dušana – Notarska oznaka UZZ br. 1488/21; Uvidom u List nepokretnosti 3464-izvod, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 104-919-21502/2023 od 05.12.2023. godine, utvrđena je svojina Liješević Ljubice i Franeta Zorke na kat. parceli br. 481/57 K.O.Budva sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj gradnji između " SUNNY RESORT" D.O.O. Budva i Božović Dušana i Liješević Ljubice i Franeta Zorke – Notarska oznaka UZZ br. 1485/21. Uvidom u List nepokretnosti 3106-izvod, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 104-919-21498/2023 od 05.12.2023. godine, utvrđena je svojina Liješević Milene i Branka na kat. parceli br. 481/39

i 481/82 sve K.O.Budva sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj gradnji između "SUNNY RESORT" D.O.O. Budva i Liješević Milene i Branka – Notarska oznaka UZZ br. 1136/21. Uvidom u List nepokretnosti 3105-izvod, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 104-919-21500/2023 od 05.12.2023. godine, utvrđena je svojina Božović Dušana na kat. parcelama br. 481/80 i 481/81 sve K.O.Budva sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj gradnji između "SUNNY RESORT" D.O.O. Budva i Božović Dušana – Notarska oznaka UZZ br. 1485/2. Uvidom u List nepokretnosti 3609-izvod, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 104-919-21503/2023 od 05.12.2023. godine, utvrđena je svojina Božović Dušana na kat. parceli br. 481/42 i 481/81 sve K.O.Budva sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj gradnji između "SUNNY RESORT" D.O.O. Budva i Božović Dušana – Notarska oznaka UZZ br. 1485/21, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, kao stranke u postupku, shodno članu 91. st.1 i 3 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).

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 investitoru "SUNNY RESORT" D.O.O. Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta, projektovanog od strane "NG DESIGN" Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.12.2023. godine u 08:23:47, +01'00', BRGP korisnih etaža = 7.511,37, na urbanističkoj parceli br. UP3 i djelovima urbanističkih parcela UP4 i UP9, na katastarskim parcelama broj 481/57, 481/42, 481/80, 481/81, 481/82, 481/39 i 481/4 sve K.O. Budva, u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 01/14) Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 2,02 (Planom propisan 2,02), spratnosti objekta: Po/Su+Pr+5S (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+P+4S+jedan sprat za ugaoni objekat), odnosom prema građanskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

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.

Obradila:
Načelnica Direkcije,
Nataša Pavičević, dipl.pravnik



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

