



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

Broj: 01-1191/4  
Podgorica, 30.12.2021. godine

“PHOENIX-CO” D.O.O. iz Budve,

BUDVA

U prilogu akta dostavlja se rješenje broj i datum gornji

Obradio:

Minić Siniša, d.i.a.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Mirko Žižić



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

Broj: 01-1191/4  
Podgorica, 30.12.2021. 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 “PHOENIX-CO” D.O.O. iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Hotelskog objekta 4\*-5\*, projektovanog od strane „A-TEAM“ d.o.o. iz Kotora, na urbanističkoj parceli UP1a, Bloka A, na katastarskim parcelama broj 336/1, 336/3, 336/9, 338/3, 3339/4, 339/6, 340/1, 339/15 i 340/32 KO Sveti Stefan, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno Kamenovo II – za dio Kamenovo – Vrijesno II – dio Šipkov Krš“, Budva („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/14), donosi

## R J E Š E N J E

Daje se saglasnost “PHOENIX-CO” D.O.O. iz Budve, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Hotelskog objekta 4\*-5\*- fazna izgradnja, projektovanog od strane „A-TEAM“ d.o.o. iz Kotora, na urbanističkoj parceli UP1a, Bloka A, na katastarskim parcelama broj 336/1, 336/3, 336/9, 338/3, 3339/4, 339/6, 340/1, 339/15 i 340/32 KO Sveti Stefan, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno Kamenovo II – za dio Kamenovo – Vrijesno II – dio Šipkov Krš“, Budva („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/14), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i osnovnim urbanističkim parametrima: indeksom zauzetosti 0.22 (planom propisan 0,22), indeksom izgrađenosti 0,775 (planom propisan 0,775, spratnosti objekta P2+P1+Su+P+2 (planom zadato Po+SU+P+2), i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji. Kolski i pješачki prilaz obezbijeđen je sa planirane saobraćajnice.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 01-1191/1 od 29.06.2021.godine Glavnom državnom arhitekti obratio se “PHOENIX-CO” D.O.O. iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Hotelskog objekta 4\*-5\* - fazna izgradnja, projektovanog od strane „A-TEAM“ d.o.o. iz Kotora, na urbanističkoj parceli UP1a, Bloka A, na katastarskim parcelama broj 336/1, 336/3, 336/9, 338/3, 3339/4, 339/6, 340/1, 339/15 i 340/32 KO Sveti Stefan Budva („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/14), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i osnovnih urbanističkih parametara.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekta broj: 06-332/20-874/2 izdate 05.11.2020. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj



Opštine Budva; Listove nepokretnosti br. 1131 – prepis, br. 1135-prepis, br. 1142 – prepis, br. 1199-prepis, sve KO Sveti Stefan - prepis od 02.08.2021. godine; Elaborat parcelacije izrađen od strane "GEOS" D.O.O. iz Podgorice i ovjeren od strane Uprave za nekretnine PJ Budva pod br. 953-104-670 od 18.03.2019. godine, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i Idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje hotelskog objekta.

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 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, 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 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

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

Naime, Detaljnim urbanističkim planom „Pržno Kamenovo II – za dio Kamenovo – Vrijesno II – dio Šipkov Krš“, Budva („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/14), propisane su smjernice za izgradnju objekata:

Plansko rješenje turističkog kompleksa Šipkov krš je urađeno u skladu sa preporukama planova višeg reda, i zasnovano na konceptu održivosti i uravnoteženog razvoja prostora. Organizovanje novih turističkih sadržaja, koji će unaprijediti i dati novi identitet predmetnom području. Primjena principa tzv. AMBIJENTALNE IZGRADNJE koja se u najvećoj mogućoj mjeri uklapa u prirodno okruženje. Podizanje turističke ponude područja na najviši nivo.

Konceptom organizacije prostora predviđena je izgradnja dva turistička naselja, iskazana kroz urbanističke blokove A i B: Urbanistički blok A – turističko naselje ambijentalne gradnje u kome je planirana izgradnja hotela, vila i ambijentalnih vila u zoni maslinjaka. Urbanistički blok B – turističko naselje u kome je planirana izgradnja hotela, apart hotela i vila. Prostorna organizacija sagledava se kroz formiranje zone ekskluzivne ponude, uz korišćenje ekoloških i prostornih prednosti koje taj prostor daje. Dva turistička naselja su planirana kao elitna zona, sa inovativnim odnosom prema prostoru u smislu stvaranja ugodnog ambijenta, zaštite prirodnog okruženja, i objektima planiranim u skladu sa principima održive gradnje. U tom smislu urađena je detaljna razrada svih lokacija u



okviru urbanističkih blokova i parcela, i definisane smjernice i standardi za dalju izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju pojedinih objekata (Knjiga 2). Planskim rješenjem je predložena mreža pješačkih komunikacija, dijelom između objekata a dijelom kroz zelene površine. Svi postojeći objekti na površini zahvata Plana predviđeni su za rušenje. Planirani kapaciteti definisani su za dva urbanistička bloka i sve urbanističke parcele, i prikazani u tabeli koja čini sastavni dio Plana. Sve planirane kapacitete čine objekti turističke namjene / turističko naselje kategorije 4\*. U turističkom naselju se moraju obezbijediti sportski tereni i drugi sadržaji radi sportskih i drugih vrsta rekreacije, u skladu sa specifičnim uslovima mjesta u kome se turističko naselje nalazi. Na površini turističkog naselja je planirana izgradnja osnovnog objekta i vila. Osnovni objekat je planiran sa 30% smještajnih kapaciteta, i organizovan kao hotel (hotel, apart hotel, condo hotel). Ostali smještajni kapaciteti su planirani u vilama – luksuznim kućama visokih prostornih standarda, koja se iznajmljuje turistima kao jedna jedinica, sa kompletnim ugostiteljskim sadržajem i poslugom.

Planom se predviđa mogućnost fazne izgradnje kapaciteta u turističkim naseljima, i na urbanističkim parcelama. Planom su definisani urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu, kao namjena površina i objekata. Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju objekata u zahvatu predmetnog Plana sadrže i detaljne smjernice i standarde koji su prikazani u: izvodu iz urbanističko tehničkih uslova za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju objekata – Sveska 1 / 2 i urbanističko tehničkim uslovima za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju objekata –Sveska 2.

Suteren je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok se na jednoj strani kota poda suterena poklapa ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m. Suteren se smatra korisnom etažom. Objekti mogu imati samo jedan suteren. Korisna etaža objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m. Izgrađena površina je površina definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou konačno nivelisanog terena. Površina pod otvorenim sportskim terenom, otvorenim bazenom i fontanom ne računa se u izgrađenu površinu. BRGP - bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. U BRGP se ne uračunava površina: podrumске etaže ukoliko se u njoj nalazi garaža ili tehnicke prostorije, površina krovnih terasa, površina bazena, kao ni površina terase koje se nalaze na koti terena. Indeks zauzetosti urbanističke parcele ili bloka je količnik izgrađene površine pod objektima (zbir izgrađenih površina svih objekata na urbanističkoj parceli) i ukupne površine urbanističke parcele. Indeks izgrađenosti urbanističke parcele ili bloka je količnik ukupne bruto razvijene građevinske površine svih objekata na urbanističkoj parceli i površine urbanističke parcele. Zona za izgradnju na urbanističkoj parceli je dio urbanističke parcele u kome se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih objekata na urbanističkoj parceli (osnovnih i pomoćnih objekata). U ovo ulazi i površina terase u prizemlju građevine koja je konstruktivni dio podzemne etaže. Prostor za izgradnju je određen građevinskim linijama, sa jedne ili više strana, i minimalnim udaljenjima u odnosu na granicu parcele ili susjedne objekte, u skladu sa uslovima Plana. Maksimalna visina objekta označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog konačno nivelisanog terena ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina veća). Na terenu sa većim nagibom (visinska razlika na urbanističkoj parceli je veća od 3,00 m) nije dozvoljena izgradnja



zasjecanjem terena do granica urbanističke parcele i formiranje betonskih podzida visine veće od 2,0 m.

Pozicija objekata na urbanističkim parcelama je za sve objekte definisana datom relativnom kotom prizemlja, prema kojoj će se postići željena dipozicija objekata po visini, kao i nesmetane i otvorene vizure ka moru. Date visinske kote predstavljaju najvišu tačku kojom je određen nivo prizemlja nekog objekta. Dozvoljena je izgradnja više objekata na jednoj urbanističkoj parceli. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat (objekti) ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom (objektima) i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Predviđeni sadržaji mogu se organizovati i u više slobodnostojećih objekata, depadansa. Krovovi su ravni, a krovni pokrivači adekvatni krovnom nagibu. Krovne površine ravnih krovova urediti kao krovne terase sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Prozori novoplaniranog objekta ka susjedu mogu se predvidjeti samo u slučaju da je razmak do susjednog objekta veći od 5,00 m. Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne od 1,50 m do 5,00 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore smještajnih jedinica, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m. Ukoliko je razmak od novoplanirane zgrade do susjednog objekta manji od 1,50 m sa te strane ne mogu da se izrađuju prozori, već samo ventilacioni otvori.

Kao orijentir u arhitektonskom oblikovanju uzet je u obzir primjer tradicionalne lokalne gradnje - paštrovska kuća. Ambijentalni način izgradnje pri tome u ovom slučaju ne podrazumijeva doslovnu imitaciju i aplikaciju kada su u pitanju planirani objekti u zahvatu Šipkov krš. Transponovanjem elemenata tradicionalne kuće i inventivnim pristupom u oblikovanju kao odgovor na potrebe savremenog života, stvoren je preduslov za arhitekturu koja daje karakter i gradi identitet budućeg elitnog turističkog kompleksa.

Suhozidi (suvomeđe) se maksimalno čuvaju. Na mjestima gdje je došlo do njihovog urušavanja obavezno je izvršiti rekonstrukciju i sanaciju zidanjem kamenom „u suvo“. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze pozavice, trava, žbunaste vrste i drveće koje u punom uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem. Radi očuvanja ambijenta, na urbanističkim parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m od kote konačno nivelisanog i uređenog terena. Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to rađeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Nije dozvoljena izgradnja škarpi, već umjesto škarpi predvidjeti podzide.

Za zaštitu od Sunca u primjeni su slijedeći elementi, prepoznati kao karakteristični, koje bi trebalo primjeniti: drvene grillje tipa „puna“ ili „finta grillja“, drveni ornamenti na prozoru; strehe. Preporučuje se primjena spoljašnjih zaštitnih elementa od Sunca koji zimi mogu uštedjeti do 30% energije za grijanje, ljeti do 75% energije za hlađenje. Oni su mnogo efikasniji od unutrašnjih elemenata zaštite od Sunca, jer ne dozvoljavaju prodor toplote u objekat.

Uvidom u Listove nepokretnosti br. 1131 – prepis, br. 1135-prepis, br. 1199-prepis, br. 1142-prepis, sve KO Sveti Stefan od 02.08.2021. godine, utvrđeno je da se predmetne katastarske parcele 336/1, 336/3, 338/3, 3339/4, 339/6, 340/1, 336/9 sve K.O. Sveti Stefan nalaze u vlasništvu „PHOENIX-CO“ D.O.O. iz Budve u obim prava 1/1. Za

katastarske parcele br. 339/15 i 340/32 KO Sveti Stefan, ovo Ministarstvo- Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta je utvrdio da je pravni prethodnik " Admiral Holding " D.O.O.Podgorica, kao nosilac prava svojine na navedenim katastarskim parcelama sa " Phoenix " D.O.O.iz Budve, zaključio Sudsko pravnanje – Rješenje, br. I.157/17 u kojem je nesporno data saglasnost " ADMIRAL HOLDING " D.O.O. iz Podgorice da punomoćnici stranaka daju jedno drugome neopozivu saglasnost da mogu nesmetano da iskoriste ukupne urbanističke parametre koji su predviđeni za urbanističku parcelu br.1.i UP 10., a sve u skladu sa planskim dokumentom.

Međutim, uvidom u List nepokretnosti 1198 – prepis, utvrđeno je da na kat. parcelama 339/15 i 340/32 K.O.Sveti Stefan, pravo svojine " Durmitor Hotel And Villas " D.O.O.Žabljak.

Kako se radi o stečenim pravima iz citiranog Sudskog Poravnanja, a kod činjenice da se u predmetnoj stvari stranka mora imati legitimaciju iz člana 91.st. 1 tač.6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, to je potrebno da se do prijave građenja za predmetni objekat, investitor pribavi dokaz o pravu svojine ili nekom drugom pravu na navedenim kat. parcelama.

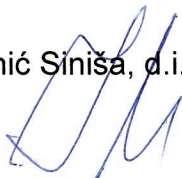
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "PHOENIX-CO" D.O.O. iz Budve, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Hotelskog objekta 4\*-5\*- fazna izgradnja, projektovanog od strane „A-TEAM“ d.o.o. iz Kotora, na urbanističkoj parceli UP1a, Bloka A, na katastarskim parcelama broj 336/1, 336/3, 336/9, 338/3, 3339/4, 339/6, 340/1, 339/15 i 340/32 KO Sveti Stefan, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno Kamenovo II – za dio Kamenovo – Vrijesno II – dio Šipkov Krš“, Budva („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/14), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

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.

Obradio:

Minić Siniša, d.i.a.



GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Mirko Žižić

