



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: 09-1087/4  
Podgorica, 06.09.2021. godine

**„ARKON ESTATE MONT“ D.O.O. BUDVA**

BUDVA  
Poštanski fah 43

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

**VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.**





Broj: 09-1087/4  
Podgorica, 06.09.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Glavni državni arhitekta na osnovu člana 87 st. 1, 2, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 88 stav 2 istog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „ARKON ESTATE MONT“ d.o.o. iz Budve za izgradnju turističkog naselja na urbanističkim parcelama UP 35, UP 36, UP 37, UP 38, UP 39, UP 40 i na dijelu urbanističke parcele UP 41, na katastarskim parcelama 761/1, 761/3, 761/4, 761/5, 761/6, 763/1, 757/1, 2966/2 i 909/2 K.O. Reževići I u zahvatu Lokalne studije lokacije „Mljekavica“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 32/08), Opština Budva, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** „ARKON ESTATE MONT“ d.o.o. iz Budva na idejno arhitektonsko rješenje izgradnju turističkog naselja, bruto razvijene građevinske površine BRGP=4.079,40 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane „STUDIO PROJECT“ d.o.o. Podgorica, na urbanističkim parcelama UP 35, UP 36, UP 37, UP 38, UP 39, UP 40 i na dijelu urbanističke parcele UP 41, na katastarskim parcelama 761/1, 761/3, 761/4, 761/5, 761/6, 763/1, 757/1, 2966/2 i 909/2 K.O. Reževići I u zahvatu Lokalne studije lokacije „Mljekavica“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 32/08), Opština Budva, sa urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,23, indeks izgrađenosti 0,61, spratnost P+2 i 2Po+P+2 i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

## o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 01-1087/1 od 03.06.2021. godine Glavnom državnom arhitekti obratilo se „ARKON ESTATE MONT“ d.o.o. iz Budve zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje turističkog naselja, bruto razvijene građevinske površine BRGP=4.079,40 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane „STUDIO PROJECT“ d.o.o. Podgorica, na urbanističkim parcelama UP 35, UP 36, UP 37, UP 38, UP 39, UP 40 i na dijelu urbanističke parcele UP 41, na katastarskim parcelama 761/1, 761/3, 761/4, 761/5, 761/6, 763/1, 757/1, 2966/2 i 909/2 K.O. Reževići I u zahvatu Lokalne studije lokacije „Mljekavica“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 32/08), Opština Budva.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-061-2836/6-2018 izdate 27.01.2021. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budve;



Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-061-2834/3 izdate 05.02.2021. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budve; Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-061-2835/3 izdate 07.02.2021. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budve; Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-061-2837/3 izdate 07.02.2021. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budve; Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-061-2838/3 izdate 07.02.2021. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budve; Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-061-2839/3 izdate 07.02.2021. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budve; Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-061-2840/3 izdate 07.02.2021. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budve; Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/20-964/3 izdate 27.01.2021. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budve; List nepokretnosti 1203 – prepis broj: 104-919-10387/2021 od 02.08.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva; List nepokretnosti 1301 – prepis broj: 104-919-10388/2021 od 02.08.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva; List nepokretnosti 1327 – prepis broj: 104-919-10392/2021 od 02.08.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva; List nepokretnosti 1196 – prepis broj: 104-919-10393/2021 od 02.08.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva; List nepokretnosti 926 – prepis broj: 104-919-10391/2021 od 02.08.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno arhitektonsko rješenje izgradnje turističkog naselja.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, 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 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 Zakona.



Uvidom u planski dokument Lokalna studija lokacije „Mljekavica“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 32/08), Opština Budva, utvrđena je namjena površina odnosno lokacije: turističke vile - rezidencije; manji hoteli – apart vile; zelene površine; i vodene površine.

Za predviđene osnovne namjene planirati adekvatnu morfološku strukturu manjih gabarita prema urbanističkim indikatorima, procenta pokrivenosti i izgrađenosti, kao i spratnosti, a u skladu sa programskim zadatkom, odnosno sa karakteristikama ambijentalnih cjelina u zoni Lokalne studije lokacije i u kontaktnim zonama vodeći računa o zatečenoj katastarskoj parcelaciji i saglasju u čuvanju i unapređenju nasleđa ambijenta.

Pri gradnji objekata u likovnom obrascu arhitekture primijeniti odnosno osloniti se na tradicionalnu arhitektonsku matricu u pogledu formi i primjene materijala, kroz savremenu funkciju i iskaz modernog arhitektonskog pisma, primarno poštujući kontekst.

U skladu sa usvojenim principima i ciljevima model bazira na rješenju koje ukupan prostor Mljekavice tretira u urbanističko-planskom smislu kao dio velikog priobalja opštine Budva, sa funkcijom turističke ponude ograničenog spektra i usklađeno sa dnevnim potrebama korisnika i prostornom orijentacijom objekata prema moru. Fizičke strukture objekata, arhitektonika i organizacija rješenja baziraju se na zadovoljenju funkcije sadržaja, dobre veze sa zeledem i morem, vodeći računa o likovnom obrascu, primjenjujući savremena tehnološka i tradicionalna u prvom redu iskustva građenja. Ovakvim tretmanom pored obezbjeđenja kvalitetnog zadovoljenja osnovne namjene prostora ostvaruje se dobar ambijent uređenog urbanog okvira ovog značajnog segmenta priobalja budvanske opštine. Rasporedom slobodnostojećih objekata ili objekata u nizu ujednačenih visina, u slobodnoj rastresitoj ili poluvezanoj strukturi postiže se efekat tzv. utapanja objekta u ambijent zone, a što je pored dobre funkcije jedan od najvažnijih ciljeva. Prostorni model je održiv samo ako se ispoštuju detaljni uslovi u kvalitetnoj razradi uređenja i remodelacije terena oslanjajući na zatečeni model međa – podzida, ali bez velikih i upadljivih inženjerskih zahvata. Treba nastojati da se izbjegnu previsoki potporni zidovi iz razloga što grubo mogu da naruše lako povredljivu strukturu morfologije terena i što su nepovoljni za seizmičko područje i područje aluvijalno deluvijalnih profila zemljišta. Velike visine treba raditi višestepeno u duhu mediteranskih vrtova – „italijanski vrt“.

Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja, primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo itd. Kao i da budu zastupljeni elementi lakše gradnje vuz primjenu adekvatne arhitektonske plastike otvora, lođa, itd. i geometrijskih formi, što sve zajedno asocira na tradicionalni model gradnje.

Planskim dokumentom Lokalna studija lokacije „Mljekavica“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 32/08) za predmetne urbanističke parcele predviđeni su sledeći parametri:

UP 35: bruto razvijena građevinska površina BRGP=454.00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,22, indeks izgrađenosti 0,45.

UP 36: bruto razvijena građevinska površina BRGP=454.00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,18, indeks izgrađenosti 0,35.

UP 37: bruto razvijena građevinska površina BRGP=1360.00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,32, indeks izgrađenosti 0,63.

UP 38: bruto razvijena građevinska površina BRGP=454.00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,23, indeks izgrađenosti 0,46.

UP 39: bruto razvijena građevinska površina BRGP=454.00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,25, indeks izgrađenosti 0,50.



UP 40: bruto razvijena građevinska površina BRGP=454.00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,29, indeks izgrađenosti 0,58.

UP 41: bruto razvijena građevinska površina BRGP=454.00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,22, indeks izgrađenosti 0,45.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje izgradnje turističkog naselja, projektovano od strane „STUDIO PROJECT“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP=4.079,40 m<sup>2</sup> (planom zadato 4.084,00 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,23, indeks izgrađenosti 0,61, spratnost objekata P+2 i 2Po+P+2 (planom nije data maksimalna spratnost), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen saobraćajni pristup nekategorisanim putem (na trasi postojećeg puta predviđena je saobraćajnica u skladu sa planskim dokumentom).

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 i saobraćajnom pristupu katastarskim parcelama.

U Izjavi projektanta, napominje se da se u planskoj dokumentaciji (i urbanističko-tehničkim uslovima) ne podudaraju indeksi sa konačno upisanim dozvoljenim površinama. Projektant je koristio dozvoljene površine – BRGP i površinu pod objektima. Konstatovano je da su konačno upisani indeksi izgrađenosti i indeksi zauzetosti pogrešno sračunati te da je projektant ispoštovao dozvoljene površine.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja izgradnje turističkog naselja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Lokalne studije lokacije „Mljekavica“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 32/08), Opština Budva.

Uvidom u List nepokretnosti 1203 – prepis broj: 104-919-10387/2021 od 02.08.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Budva, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele 761/1, 761/3, 761/4, 761/5, 761/6, 761/7 K.O. Reževići I u svojini „ARKON ESTATE MONT“ d.o.o. iz Budve u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti 926 – prepis broj: 104-919-10391/2021 od 02.08.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Budva, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele 757/11 K.O. Reževići I u svojini države Crne Gore u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti 1327 – prepis broj: 104-919-10392/2021 od 02.08.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Budva, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela 2966/2 K.O. Reževići I u svojini „SUNTIME“ d.o.o. iz Budve u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti 1196 – prepis broj: 104-919-10393/2021 od 02.08.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Budva, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela 909/2 K.O. Reževići I u svojini „SUNTIME“ d.o.o. iz Budve u obimu prava 1/1.

U prilog ovome, dostavljena je saglasnost, OV br. 2468/2020 ovjera izvršena dana 27.08.2020. godine od strane notara Branke Vuksanović, od strane „SUNTIME“ d.o.o. Budva za obračun maksimalnog BRGP, a sve sa ciljem izgradnje turističke vile i u korist

pravnog lica „ARKON ESTATE MONT“ d.o.o. Budva. Saglasnost se odnosi na katastarsku parcelu 909/2 upisanu u listu nepokretnosti LN 1196 K.O. Reževići I, kao i na sve ostale katastarske parcele u sklopu urbanističke parcele UP 41 K.O. Reževići I, čiji vlasnik postane „SUNTIME“ d.o.o. Budva, a na kojima se neće izvoditi građevinski radovi.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „ARKON ESTATE MONT“ d.o.o. iz Budve na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje turističkog naselja, projektovanog od strane „STUDIO PROJECT“ d.o.o. Podgorica na urbanističkim parcelama UP 35, UP 36, UP 37, UP 38, UP 39, UP 40 i na dijelu urbanističke parcele UP 41, na katastarskim parcelama 761/1, 761/3, 761/4, 761/5, 761/6, 763/1, 757/1, 2966/2 i 909/2 K.O. Reževići I u zahvatu Lokalne studije lokacije „Mljekavica“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 32/08), 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.

**VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.**

