



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: 09-332/23-8662/4
Podgorica, 13.05.2024. godine

„ATP INVESTMENT „ D.O.O. I MIRČIĆ BRANISLAV

Adresa: Ulica žrtava fašizma, Restoran Kužina
BUDVA

Adresa Mirčić Branislava: Tivat – Podhuk br. 45

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

Obradila,

Načelnica Direkcije

Pavićević Nataša, dipl.pravnik



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

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.



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: 09-332/23-8662/4
Podgorica, 13.05.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.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) i čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu " ATP INVESTMENT MONTENEGRO" D.O.O. Budva i MIRČIĆ BRANISLAVA, iz Tivta, za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističko - apartmanskog objekta - bloka, projektovanog od strane "KALOS " D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.03.2024. godine u 15:05:21, +01'00", BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1.436,47+2.463,45=3.899,92 m², na dijelu urbanističke parcele br. UP3, na katastarskim parcelama broj 472/2 i 472/3 sve K.O. Budva, u zahtvu 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 "ATP INVESTMENT MONTENEGRO" D.O.O. Budva i MIRČIĆ BRANISLAVU, iz Tivta, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističko - apartmanskog objekta - bloka, projektovanog od strane "KALOS " D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 04.03.2024. godine u 15:05:21, +01'00", BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1.436,47+2.463,45=3.899,92 m², na dijelu urbanističke parcele br. UP3, na katastarskim parcelama broj 472/2 i 472/3 sve K.O. Budva, u zahtvu 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 2,39 (Planom propisan : 2,39), spratnosti objekta: 3Po+Pr+4+Ps (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+P+4+Pk/Ps), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. 09-332/23-8662/1 od 07.11.2023. godine, sa dopunom, br. 09-332/23-8662/3 od 05.03.2024. godine, "ATP INVESTMENT MONTENEGRO" D.O.O. Budva i MIRČIĆ BRANISLAV, iz Tivta, obratili su se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističko - apartmanskog objekta - bloka, projektovanog od strane "KALOS " D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom

projektanta, dana 04.03.2024. godine u 15:05:21, +01'00', BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1.436,47+2.463,45=3.899,92 m², na dijelu urbanističke parcele br. UP3, na katastarskim parcelama broj 472/2 i 472/3 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 2,39 (Planom propisan: 2,39), spratnosti objekta: 3Po+Pr+4+Ps (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+P+4+Pk/Ps), ostvarenim 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: Izjavu licencirane geodetske organizacije "GEOJUG" D.O.O. Budva, br. 11/23 od 05.10.2023. godine u kojoj je utvrđeno da se nakon uvida u Detaljni urbanistički plan "Dubovica" Opština Budva gdje je preklapanja sa katastarskom podlogom konstatovalo da se u sastavu urbanističke parcele, br. 3, Blok br. 15, nalaze katastarske parcele, br.472/2 i 472/3 i br. 466/57 sve K.O.Budva; Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju, "KALOS" D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 04.03.2024. godine u 15:05:21, +01'00", sa BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1.436,47+2.463,45=3.899,92 m², na dijelu urbanističke parcele br. UP3, na katastarskim parcelama broj 472/2 i 472/3 sve K.O. Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ Opština Budva gdje je utvrđeno da su dijelovi tehničke dokumentacije, koji čine tehničku dokumentaciju za izgradnju turističko-apartmanskog bloka, spratnosti: 3Po+Pr+4+Ps, međusobno usklađeni i prikazuju objekat kao tehničko-tehnološku i funkcionalnu cjelinu, uz poštovanje svih zadatih parametara iz urbanističko-tehničkih uslova uz tabelarni prikaz ostavrenih urbanističkih parametara na nivou dijela urbanističke parcele UP br. 3, kojeg čine kat. parcele, br. 472/2 i 472/3 sve K.O.Budva. Objektu je obezbijeđen kolski prilaz sa zapadne strane planiranom saobraćajnicom S-37, sa sjeverne strane planiranom saobraćajnicom S-29 i sa južne strane planiranom saobraćajnicom S53; List nepokretnosti 2345-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu-Područna jedinica Budva, br. 104-919-19445/2023 od 06.11.2023. godine, u kojem je utvrđeno pravo svojine Mirčić Branislava na katastarskim parcelama br. 472/2 i 472/3 sve K.O.Budva, sa unijetom zabilježbom notarskog zapisa Ugovora o zajedničkoj izgradnji UZZ 531/23 od 13.04.2023. godine, zaključen između ATP INVESTMENT MONTENEGRO" D.O.O. Budva kao investitora i MIRČIĆ BRANISLAVA, iz Tivta, kao suinvestitora 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.a.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 generaine 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.

Uvidom u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dalo Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističko - apartmanskog objekta - bloka, projektovanog od strane "KALOS" D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 04.03.2024. godine u 15:05:21, +01'00', BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1.436,47+2.463,45=3.899,92 m², na dijelu urbanističke parcele br. UP3, na katastarskim parcelama broj 472/2 i 472/3 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, izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan: 0,40), indeks izgrađenosti 2,39 (Planom propisan : 2,39), spratnosti objekta: 3Po+Pr+4+Ps (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+P+4+Pk/Ps), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

Naime, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i uvidom u Planski dokument - Detaljni urbanistički plan „Dubovica I“, utvrđeno je da je propisano 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:

Objasnjenje 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), uključujući i prizemlje (ali ne i potkrovlje). Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obracun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu od 3,0 do 3,2 m;
- poslovno-komercijalnu etažu u prizemlju do 4,0 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svjetla 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 kota poda prizemlja može 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 može biti u više podzemnih etaža. Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

Suterena se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suterena.

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.

Svjetla 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 garaže u suterenu). Maksimalna spratnost višeg objekta se označava na sljedeći način: G(ili Po)+P+3+Pk ili G(ili Po)+P+4.

Površina pod otvorenim sportskim terenom, otvorenim bazenom i fontanom ne računa se u izgrađenu površinu.

Prostor za izgradnju urbanističke parcele za građenje jednostrano i dvostrano ugrađenog objekta može se biti do granica bočnih urbanističkih 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 spoljnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene:

- ukoliko je namjena podruma ili suterena poslovna (stambeni prostor, trgovina, diskoteka ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena.

- ukoliko je namjena podruma ili suterena za garazu, stanarske ostave (podrum), magacine ili instalacionu etažu, onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP.

Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju:

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističke parcele, 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 dijelova), 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 veličina parcele određuje se tako da se na njoj mogu izgraditi zgrade u skladu sa uslovima parcelacije i izgradnje. Veličina 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), pretežna namjena površina i planirani objekti i drugo, dati su u Tabeli 19: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Planirane urbanističke parcele su definisane u grafickim prilogima - 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.

Veličina 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 urbanističko-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 niže 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 naznačene 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 ugrozavaju životnu sredinu, u skladu sa UTU za svaku namjenu.

Postavljane objekte u odnosu na javne površine:

Gradevinska linija (GL) je linija do koje je dozvoljeno gradjenje (granica gradjenja), a prikazana je u grafickom prilogu - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija". Gradevinska linija (granica gradjenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Bocna gradevinska linija određena je u grafickim prilogima samo u specijalnim, netipicnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi. U ostalim slučajevima, bocna gradevinska linija je kroz propisane udaljenosti od susjednih objekata i urbanističkih parcela utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu. Gradevinska linija prizemlja (GLP) predstavlja obavezu povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaza, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Gradevinska linija prizemlja vazi samo uz gradevinsku liniju (glavnu) i definiše 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 ($GL\ h = \min \dots m$) predstavlja obavezu ostavljanja slobodnog pristora na novou prizemlja objekta, radi formiranja prolaza i pasaza, minimalne visine koja je data u metrima. Gradjenje je dozvoljeno samo iznad te zadate visine. Podzemna gradevinska linija (PGL) kao gradevinska linija podzemne etaže namjenjene za garaže, određuje granicu ispod površine terena, do koje je dozvoljeno gradjenje garaže. Gradevinska linija garaže definisana je kroz UTU i u grafickom prilogu - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija". Zgrada može 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 konačno 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 pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u gradevinske linije susjednih objekata pri čemu 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 akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, s time da se ne može prekoračiti indeks izgrađenosti propisan za tu parcelu.

Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila: Potrebno 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 slučaju podzemna građevinska linija garaže (PGL) se određuje na sljedeći način: najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele; najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m; PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m; uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjene za garažu ne smije biti veći od 75 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene objekte, a za turističke objekte ne smije biti veći od 90 %, ukoliko PGL nije definisana u grafičkom prilogu - list br. 08. Planirano stanje - regulacija i nivelacija. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pjesacke površine sa značajnim ucescem specijalnog krovnog zelenila.

Uslovi za nivelaciju:

Planirana nivelacija terena odredena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulicne mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je odredena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tadaka i dobijaju se interpolovanjem. Nivelaciji terena parcela korisnika rješavati tako što će 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 grafičkom 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 zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). Oblik i velicina gabarita zgrade u grafičkim priložima 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:

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

- Između regulacione i grđevinske linije ne može biti stalnih i pomocnih objekata, uključujući i privremene objekte. Ovo pravilo ne vazi 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 susjednog 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 susjednog 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: Dozvoljena je fazna izgradnja objekta ukoliko dio objekta koji se gradi predstavlja funkcionalnu i arhitektonsku cjelinu, a na osnovu uslova definisanih u tački 5.20. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje. Konačno izgrađeni objekat ne smije da prede maksimalno dozvoljenu površinu pod objektom i maksimalno dozvoljenu spratnost date na nivou urbanističke 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 dostavljena Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju, "KALOS" D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 04.03.2024. godine u 15:05:21, +01'00', sa BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1.436,47+2.463,45=3.899,92 m², na dijelu urbanističke parcele br. UP3, na katastarskim parcelama broj 472/2 i 472/3 sve K.O. Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ Opština Budva i utvrđeno da su djelovi tehničke dokumentacije, koji čine tehničku dokumentaciju za izgradnju turističko-apartmanskog bloka, spratnosti : 3Po+Pr+4+Ps, međusobno usklađeni i prikazuju objekat kao tehničko-tehnološku i funkcionalnu cjelinu, uz poštovanje svih zadatih parametara iz urbanističko-tehničkih uslova uz tabelarni prikaz ostavljenih urbanističkih parametara na nivou dijela urbanističke parcele UP br. 3, kojeg čine kat. parcele, br. 472/2 i 472/3 sve K.O. Budva. Objektu je obezbijeđen kolski prilaz sa zapadne strane planiranom saobraćajnicom S-37, sa sjeverne strane planiranom saobraćajnicom S-29 i sa južne strane planiranom saobraćajnicom S53.

Takođe je utvrđeno a na osnovu uvida u spise predmeta, da je dostavljena Izjava licencirane geodetske organizacije "GEOJUG" D.O.O. Budva, br. 11/23 od 05.10.2023. godine u kojoj je utvrđeno da se nakon uvida u Detaljni urbanistički plan "Dubovica" Opština Budva i preklapanja sa katastarskom podlogom konstatovalo da se u sastavu urbanističke parcele, br. 3, Blok br. 15, nalaze katastarske parcele, br.472/2 i 472/3 i br. 466/57 sve K.O. Budva.

Uvidom u List nepokretnosti 2345-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu-Područna jedinica Budva, br. 104-919-19445/2023 od 06.11.2023. godine, utvrđeno je pravo svojine Mirčić Branislava na katastarskim parcelama br. 472/2 i 472/3 sve K.O. Budva, sa unijetom zabilježbom notarskog zapisa Ugovora o zajedničkoj izgradnji UZZ 531/23 od 13.04.2023. godine, zaključen između ATP INVESTMENT MONTENEGRO D.O.O. Budva kao investitora i MIRČIĆ BRANISLAVA, iz Budve, kao suinvestitora, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, 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. a u vezi člana 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za izdavanjem saglasnosti "ATP INVESTMENT MONTENEGRO" D.O.O. Budva i MIRČIĆ BRANISLAVA, iz Tivta, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističko - apartmanskog objekta - bloka, projektovanog od strane "KALOS " D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 04.03.2024. godine u 15:05:21, +01'00', BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1.436,47+2.463,45=3.899,92 m², na dijelu urbanističke parcele br. UP3, na katastarskim parcelama broj 472/2 i 472/3 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 2,39 (Planom propisan : 2,39), spratnosti objekta: 3Po+Pr+4+Ps (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+P+4+Pk/Ps), ostvarenim odnosom prema građevinskoj 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 Pavićević, dipl.pravnik

Nataša Pavićević

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



Siniša Minić