



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

Broj: 05-332/24-9307/8
Podgorica, 03.03.2025. godine

IVANOVIĆ ZORAN

BUDVA

Ul. Ive Lola Ribara br.45

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/24-9307/8
Podgorica, 03.03.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i 237 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), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Ivanović Zorana iz Budve, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kalos“ Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.02.2025.godine u 13:26:42 + 01'00', za izgradnju turističko apartmanskog bloka faza IV, na lokaciji koju čini dio UP br.88.12, koje čini kat.parcela br. 560/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.1/09), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Ivanović Zoranu iz Budve, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kalos“ Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.02.2025.godine u 13:26:42 + 01'00', za izgradnju turističko apartmanskog bloka faza IV, na lokaciji koju čini dio UP br.88.12, koje čini kat.parcela br. 560/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.1/09), Opština Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji): ukupne bruto razvijene građevinske površine 6.561,70m² (planom zadato 11.840,50m²), indeksa izgrađenosti 1.94 (planom zadato 3.5), površine pod objektom 1.167,20m² (planom zadato 1.962,14m²), indeksa zauzetosti 0.35 (planom zadato 0.58), spratnosti P+5 (planom zadato P+5 uz mogućnost organizovanja podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-9307/1 od 02.07.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Ivanović Zoran iz Budve, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kalos“ Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.07.2024.godine u 09:50:55 + 02'00', za izgradnju turističko apartmanskog bloka faza IV, na lokaciji koju čini dio UP br.88.12, koje čini kat.parcela br. 560/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.1/09), Opština Budva.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio 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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Shodno članu 237 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), građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, 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 urbanističke parcele.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-061-1134/2 izdati dana 15.11.2018. godine od strane Sekretarijata za urbanizam I održivi razvoj Opštine Budva; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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 dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Kalos“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.02.2025. godine u 13:26:42 +01'00', za izgradnju turističko apartmanskog bloka - Faza IV, koji je planiran na katastarskoj parceli broj 560/1 KO Bečići, koja odgovara dijelu UP 88.12, u zahvatu DUP-a "Bečići" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 01/09), Opština Budva, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambeno -

poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine 6.561,70m² (planom zadato 11.840,50m²), indeksa izgrađenosti 1.94 (planom zadato 3.5), površine pod objektom 1.167,20m² (planom zadato 1.962,14m²), indeksa zauzetosti 0.35 (planom zadato 0.58), spratnosti P+5 (planom zadato P+5 uz mogućnost organizovanja podzemnih etaža). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta. Materijalizacijom objekata obezbjediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata. U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektom obuhvaćena Faza IV na dijelu UP br. 88.12, koji se nalazi na katastarskoj parceli 560/1 KO Bečići. Ostatak kapaciteta UP br. 88.12 pripada fazama I, II i III na kat. parceli 560/47 KO Bečići. Na predmetnoj lokaciji planira se izgradnja turističko-apartmanskog bloka, koji se sastoji od dvije lamele različite spratnosti. Lamela A ima spratnost Po+S+P+5, dok je lamela B spratnosti G+S+P+1. Lamele su povezane zajedničkom garažom sa 95 parking mjesta, u skladu sa standardom od 1,1 PM po stanu ili apartmanu. Ukupno je predviđeno 85 apartmana (73 u lameli A i 12 u lameli B). Za završnu obradu fasada predviđen je malter bavalit u bijelim i sivim tonovima: čelik siva (RAL 7045) i čisto bijela (RAL 9010). Na dijelovima fasada planira se oblaganje kompozitnim materijalima na bazi drveta i plastike u boji drveta (RAL 1020), dok će dijelovi zidova garaže biti obloženi pločama od lomljenog kamena svijetlosive boje (RAL 7038), od prirodnog kamena iz lokalnih izvora. Krov objekta je ravan i neprohodan.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u List nepokretnosti br.1396 KO Bečići elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od dana 03.03.2025.godine utvrđeno je da je kat.parcela br.560/1 KO Bečići, u svojini Ivanović Zorana u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Ivanović Zoranu iz Budve, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kalos“ Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.02.2025.godine u 13:26:42 + 01'00', za izgradnju turističko apartmanskog bloka faza IV, na lokaciji koju čini dio UP

br.88.12, koje čini kat.parcela br. 560/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.1/09), 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, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

