



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 05-483/2
Podgorica, 16.04.2021.godine

„ FUMKA CONSTRUCTION & LANDCAPE „ D.O.O.

BUDVA

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

Obrađivači:
Pavićević Nataša, dipl.pravnik
Minić Siniša, dipl.inž.arhitekture

Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.



V.D.Glavnog Državnog arhitekta

Mirko Žižić, dipl.inž.arhitekture

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 05-483/2
Podgorica, 16.04.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87. stav 1, 4. i 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, člana 88. st. 2. i člana 98. stav 5. ovog Zakona („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“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), a s pozivom na član 98. stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, rješavajući po zahtjevu „ FUMKA CONSTRUCTION & LANDSCAPE „ D.O.O. Budva na urbanističkoj parceli UP 40, Blok br. 28 na katastarskim parcelama, br. 691/1 i 692/1 K.O. Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Podkošljun „ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 26/08), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje, broj: 22-U-366/3 od 12.11.2019. godine i „ FUMKA CONSTRUCTION & LANDSCAPE“ D.O.O. iz Budve, daje saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta, bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=5.137,40 m², projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. Bijelo Polje, projektovanog na urbanističkoj parceli broj UP 40, Blok broj 28, na katastarskim parcelama broj 691/1 i 692/1 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „PODKOŠLJUN“, Opština Budva („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 26/08), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara - indeks izgrađenosti 3,83 (planom propisan 3,84), indeks zauzetosti, 0, 51 (planom propisan 0,55), spratnosti objekta: G+P+6 (planom propisana spratnost objekata: G+ P+6) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, broj 01-483/1 od 04.03.2021. godine „FUMKA CONSTRUCTION & LANDSCAPE“ D.O.O. iz Budve, obratilo se ovom Ministarstvu - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta, Glavnom Državnom arhitekti, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju apartmanskog objekta projektovanog na urbanističkoj parceli broj UP 40, Blok broj 28, na katastarskim parcelama broj 691/1 i 692/1 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „PODKOŠLJUN“, Opština Budva („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 26/08), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara - indeksa izgrađenosti, indeksa zauzetosti, spratnosti objekta i ostvarenog odnosa prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu dostavili sledeću dokumentaciju :Rješenje, br. 22- U-366/3 od 12.11.2019. godine, izdato od strane Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva; Urbanističko-tehničke uslove za izradu investiciono-tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli, br. 40, koju čine katastarske parcele, br. 691/1 i 692/1 K.O. Budva; Idejno rješenje predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi; Izjavu „ Geoin „ D.O.O. Budva od 11.03.2021. godine; Anex

Ugovora o ortakluku radi zajedničke izgradnje stambenog objekta, zaključen između D.O.O. „14 Septembar“, Podgorica i „Fumka Construction & Landscape“ D.O.O. Budva i Prijavu građenja objekta na ime „14 septembar“, D.O.O. Podgorica i „Fumka Construction & Landscape“, D.O.O. Budva, br. 107/4-7276/1 od 25.11.2019. godine.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87. stav 4. tač. 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 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

U predmetu davanja saglasnosti investitoru „FUMKA CONSTRUCTION & LANDSCAPE“ D.O.O. iz Budve, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta, bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=5.137,40 m², projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. Bijelo Polje, na urbanističkoj parceli broj UP 40, Blok broj 28, na katastarskim parcelama broj 691/1 i 692/1 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „PODKOŠLJUN“, Opština Budva („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 26/08), Opština Budva Opština Budva, utvrđeno je sledeće:

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje izrađeno od strane „INTESA Group“ D.O.O. Bijelo Polje, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Detaljnog urbanističkog plana „PODKOŠLJUN“, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara - indeks izgrađenosti 3,83 (planom propisan 3,84), indeks zauzetosti, 0,51 (planom propisan 0,55), spratnost objekta: G+P+6 (planom propisana spratnost objekata G+ P+6) i odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Detaljnog urbanističkog plana „PODKOŠLJUN“, utvrđeno je da se postojeći arhitektonski stil mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacije i sl. Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.). Neprimjerena je pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd. U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet

vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. Planirani krovovi su kosi, sa nagibom od 18° - 23° i krovnim pokrivačem adekvatan nagibu.

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija", u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu i u Tabeli 19: DUP Podkošljun urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati 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). Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju 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.

Planskim dokumentom za predmetnu urbanističku parcelu su propisani urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – stanovanje velike gustine sa višestambenim stanovanjem sa visokim objektima (SV2), spratnosti do G+P+6.

Građevinska linija (GL) je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija", a za predmetnu urbanističku parcelu i objekat, prema glavnim saobraćajnicama iznosi 3,6 m i 4,0 m. Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,00 m, a od zadnje 4,00 m. Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. Podzemne garaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (GLG) se određuje na sljedeći način: najmanje udaljenje GLG od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m; najmanje udaljenje GLG od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m; GLG prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m.

Tabelarnim prikazom plana planirani indeks izgrađenosti iznosi 3,84, a indeks zauzetosti 0,55.

Uvidom u dostavljenu Izjavu projektanta „ INTESA GROPU „ D.O.O.Bijelo Polje – Tehnički opis uz Idejni projekat turistički apartmanskog bloka : G+P+6 na kat. parcelama 691/1 i 692/1 K.O.Budva, utvrđeno je da je idejno rješenje-apartmanski blok urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima – br.06-061-880/3 i Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije, u pogledu osnovnih urbanističkih parametara, odnos prema građevinskoj liniji i prema smjernicama koje direktno utiču na oblikovanje i materijalizaciju a s pozivom na član 98.stav 5.Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da se nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Stavom 2. istog člana Zakona propisano je da se glavni projekat može mijenjati u smislu sava 1.ovog člana i radi poboljšanja funkcioanlnosti objekta i bolje organizacije prostora i sl.

Stavom 5.istog člana Zakona, propisano je da ako se izmjena iz stava 1. ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno

glavnog gradskog arhitektem na idejno rješenje, a što je i nesporno utvrđeno na osnovu uvida u izmijenjeno idejno rješenje, a shodno izjavi projektanta.

Dostavljena je i Izjava „ GEOIN „ D.O.O.Budva od 11.03.2021.godine u kojoj je utvrđeno da je nakon uvida u Detaljni urbanistički plan „ Podkošljun „ i preklopom katastarske podloge, utvrđeno da katastarske parcele br. 691/1 i 692/1 u cjelosti čine urbanističku parcelu UP 40 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Potkošljun “ u površini 1157 m

Uvidom u List nepokretnosti 3189 – prepis, utvrđeno je da je u koloni „ G „ Lista nepokretnosti unijeta zabilježba notarskog zapisa Aneksa 1, br. UZZ 516/19 od 17.06.2019.godine Ugovora o zajedničkom ulaganju zaključen između „14.septembar“ D.O.O.Podgorica kao investitora i „ Fumka Construction & Landscape „ D.O.O.Budva kao suinvestitora i zabilježba Osnovnog Ugovora – notarski zapis, UZZ br. 114/21 od 18.02.2021.godine Aneksa 2. Ugovora o zajedničkom ulaganju imenovanih, br. UZZ 516/19 od 17.06.2019.godine i zabilježba notarskog zapisa br. UZZ 944/19 od 30.09.2019.godine za kat.parcele, br. 691/1 i 692/1 K.O. Budva, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno čl.91.st.3. tačka 6. Zakona.

Saglasno izloženom, a spozivom na čl. 87.stav 4. tač. 1 i člana 88.stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl. 98.stav.5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, stekli su se uslovi za donošenje odluke date 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.

Obrađivači:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, dipl.inž.arhitekture

V.D. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

