



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: 05-332/24-3047/3
Podgorica, 08.07.2024. godine

„WIND CONSTRUCTION „ D.O.O.

Trg Sunca br. 2
BUDVA

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

Obradila:

Načelnik Direkcije,

Pavičević 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: 05-332/24-3047/3
Podgorica, 08.07.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87, st. 4.tač.1.a1.1. i 2. 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 " WIND CONSTRUCTION COMPANY" D.O.O. Budva, za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta, na urbanističkoj parceli broj UP 55.2, Blok br. 55, k.p 771, 772, 773 sve K.O. Bečići, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekta 1.401,31+2.858,24=4.259,55 m², projektovanog od strane „Plan M1“ D.O.O. Budva, ovjeren elektronskim potpisom dana 22.02.2024. u 13:54:15, +01'00', u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "BEČIČI" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost " WIND CONSTRUCTION COMPANY" D.O.O. Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta, na urbanističkoj parceli broj UP 55.2, blok br. 55, k.p. 771, 772, 773, K.O. Bečići, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekta 1.401,31+2.858,24=4.259,55 m², projektovanog od strane „Plan M1“ D.O.O. Budva, ovjeren elektronskim potpisom dana 22.02.2024. u 13:54:15, +01'00', u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "BEČIČI" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,56 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 2,95 (Planom propisan 3,00), spratnosti objekta : Po/Su+P+4 (Planom propisana preporučena-neobavezujuća spratnost objekta: Po/Su+P+4), 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.05-332/24-3047/1 od 23.02.2024. godine, sa dopunom od 04.07.2024. godine, "WIND CONSTRUCTION COMPANY" D.O.O. Budva, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta, na urbanističkoj parceli broj UP 55.2, blok br. 55, k.p. 771, 772, 773, K.O. Bečići, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekta 1.401,31+2.858,24=4.259,55 m², projektovanog od strane „Plan M1“ D.O.O. Budva, ovjeren elektronskim potpisom dana 22.02.2024. u 13:54:15, +01'00', u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "BEČIČI" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije

objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,56 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 2,95 (Planom propisan 3,00), spratnosti objekta : Po/Su+P+4 (Planom propisana preporučena-neobavezujuća spratnost objekta: Po/Su+P+4), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeće dokaze: Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "Plan M1" D.O.O. Budva, " ovjerena elektronskim potpisom dana 22.02.2024. u 13:54:15, +01'00", u kojoj je dat tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara i idejno rešenje 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.al.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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta da je idejno rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta, na urbanističkoj parceli broj UP 55.2, blok br. 55, k.p. 771, 772, 773, K.O. Bečići, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekta 1.401,31+2.858,24=4.259,55 m², projektovanog od strane „Plan M1" D.O.O. Budva, ovjeren elektronskim potpisom dana 22.02.2024. u 13:54:15, +01'00", u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "BEČIĆI" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,56 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 2,95 (Planom propisan 3,00), spratnosti objekta : Po/Su+P+4 (Planom propisana preporučena-neobavezujuća spratnost objekta: Po/Su+P+4), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

Naime, uvidom u Planski dokument - Detaljni urbanistički plan "BEČIĆI" Opština Budva, utvrđeno je da je propisano sledeće:

OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI - osnovni uslovi

Dozvoljeno je građenje na svakoj planom predviđenoj urbanističkoj parceli. Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dati su u okviru grafičkih „Regulaciono rešenje“ i list „Nivelaciono rešenje“ i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrednosti kojke se ne mogu prekoračiti i od njih se može ostupiti na niže vrednosti. Iskazana BRGP podrazumeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili delimično delovi objekata (garaže, podrumi, sutereni).

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Plana su rešenje predloženo od strane planera i nisu obavezujući. Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana. Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli. Površine suterenskih i podrumskih etaža ne računavaju se u ukupnu BRGP – namenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.)

Postavljanje objekata u odnosu na javne površine:

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rešenje“ i „Nivelaciono rešenje“.

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Bočne građevinske linije određene su u grafičkim prilogima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu. Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl. Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadziđivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

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.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata - stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem:

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumjeva broj stanova u objektu od 4 do 8, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim prilogima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije; maksimalna preporučena spratnost; maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli; maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli; kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi. Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Horizontalna i vertikalna regulacija: Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta; Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele: - slobodnostojeći objekti - 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan. Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan. Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim sa slučajevima koji su ovim planom predviđeni da se gradi na ivici parcele. U navedene etaže su ušle sve korisničke nadzemne etaže. Posljednja etaža može biti korišćena i kao potkrovnna etaža, ali bez mogućnosti njenog rešavanja u vidu višespratnog nivoa. Rešenje krova je produkt arhitektonske oblikovnosti sa ciljem uklapanja u vizuelne i tradicionalne elemente primorskog ambijenta.

Postavljanje objekata u odnosu na susedne parcele:

- Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvideti otvore;

- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost suseda; Građevinska bočna regulacija prema susedu: objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost suseda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele; mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda, pod uslovom da se dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetranja higijenskih prostorija; mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda (uz poželjnu saglasnost suseda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima; udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta; Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja: odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima; odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima. Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista. Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namijene turistima za dodatne zabavno rekreativne sadržaje. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

Preporučene (neobavezujuće) spratnost predmetne urbanističke parcele (ynosi: Po/Su+Pr+4. Ostali glavni planirani urbanistički parametri su: indeksa zauzetosti propisan 0,60, indeks izgrađenosti planom propisan 3,00.

Izgradnja na parceli: Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP. U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.

Smernice arhitektonskog oblikovanja: principi oblikovanja: Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja naselja u pravcu visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu i: ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte); poštovanje i zaštita postojeći likovnih i

urbanih vrednosti mikroambijenata; prepoznavanje važnosti uloge objekta u naseljskom tkivu u zavisnosti od namjene i pozicije; racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno; odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata; poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrednosti; -korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju; -korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namenom predstavljaju potencijalno nove simbole u naseljskom okruženju; -korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala; -korišćenje prirodnih lokalnih materijala.

Elementi oblikovanja i materijalizacija:

Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unapred definišu određene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u letnjem periodu...).

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

Distinkcija po nameni svakako je neophodna budući da pozicija i namena objekata u velikoj meri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije. Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizacije objekta upravo tim principima. Ovdje se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od sunca, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori. Itd.

Naime, uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju dokumentaciju "Plan M1" D.O.O. Budva, " ovjerena elektronskim potpisom dana 22.02.2024. u 13:54:15, +01'00", u kojoj je dat tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara.

Uvidom u List nepokretnosti 448-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Budva, utvrđeno je pravo svojine Yuldir Murata na kat. parcelama 771, 772, i 773 sve K.O.Bečići. U spisima predmeta ima Ugovor o zajedničkoj izgradnji zaključen između vlasnika zemljišta Yuldir Murata i građevinske kompanije " WIND CONSTRUCTION COMPANY" D.O.O. Budva – Notarska oznaka, UZZ 863/2023 od 20.07.2023. godine. Dato je i punomoćje od strane Davaoca punomoćja Yuldir Murata No-6291 od 02.07.2024. godine, ovjereno od strane Tumača za turske jezike – Mersudina Međedovića, - Bijelo Polje, u kojem je data saglasnost od strane vlasnika zemljišta da "WIND CONSTRUCTION COMPANY" D.O.O. Budva bude investitor za izradu tehničke dokumentacije, potrebne za prijavu za građenje i izvođenje izgradnje objekta kod nadležnih institucija

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.a.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru " WIND CONSTRUCTION COMPANY" D.O.O. Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta, na urbanističkoj parceli broj UP 55.2, blok br. 55, k.p. 771, 772, 773 K.O. Bečići, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekta $1.401,31+2.858,24=4.259,55$ m², projektovanog od strane „Plan M1“ D.O.O. Budva, ovjeren elektronskim potpisom dana 22.02.2024. u 13:54:15, +01'00', u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "BEČIĆI" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,56 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 2,95 (Planom propisan 3,00), spratnosti objekta : Po/Su+P+4 (Planom propisana preporučena-neobavezujuća spratnost objekta: Po/Su+P+4), 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:
Načelnik Direkcije,
Nataša Pavičević, dipl.pravnik



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

