



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: 01-998/2
Podgorica, 23.07.2021. godine

„MG LUXURY MANAGEMENT & PROPERTYS“ DOO

PODGORICA

Put Radomira Ivanovića bb
Zgrada Squash centra, II sprat
Kancelarija C Group doo

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.

Dostavljeno:
-a/a
-Naslovu



Broj: 01-998/2
Podgorica, 23.07.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat Glavnog državnog arhitekta- Glavni državni arhitekta na osnovu člana 87 st. 1, 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 „MG Luxury Management & Propertys“ DOO Podgorica za izgradnju objekta za stanovanje srednje gustine (SS4) na urbanističkoj parceli 7a, blok 23 koja se sastoji iz katastarskih parcela 481/35 i 481/68 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I „ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 25/09), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „MG Luxury Management & Propertys“ DOO Podgorica za idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju objekta za stanovanje srednje gustine (SS4) na urbanističkoj parceli 7a, blok 23 koja se sastoji iz katastarskih parcela 481/35 i 481/68 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I „ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 25/09), Opština Budva sa urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP 3.280,96 m² ,sa indeksom izgrađenosti 2.27 (planom propisan 2.28), indeksom zauzetosti 0,46 (planom propisan 0,46), spratnosti objekta: 2S+P+3+Pk (planom propisano 2G+P+3+Pk) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 01-998/1 od 14.05.2021. godine Glavnom državnim arhitekti obratio se „MG Luxury Management & Propertys“ Doo Podgorica zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju objekta za stanovanje srednje gustine (SS4) na urbanističkoj parceli 7a, blok 23 koja se sastoji iz katastarskih parcela 481/35 i 481/68 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I „ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 25/09), Opština Budva, projektovano od strane „Arhmark Soludion“ DOO iz Podgorice.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Glavnom državnim arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/20-627/3 izdate 15.09.2020.godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva 4139 – prepis broj: 104-919-8736/2021 izdat 29.06.2021. godine od strane Uprave za

katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva; List nepokretnosti br.4115-prepis od 10.05.2021.godine Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju objekta za stanovanje srednje gustine (SS4) na urbanističkoj parceli 7a, blok 23 koja se sastoji iz katastarskih parcela 481/35 i 481/68 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I „ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 25/09), Opština Budva, Rješenje Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva br.919-104-UPI-2514/21 od 23.06.2021.godine.

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 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 objektata 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.

Uvidom u dostavljeno dopunjeno idejno rješenje, izjavu odgovornog projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i tehničkim opisom, izrađeno od strane „ARHMARK SOLUTION“ D.O.O. , utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Detaljnog urbanističkog plana „DUBOVICA I“, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, indeksa zauzetosti 0,45 (planom propisan 0,46), indeks izgrađenosti 2,27 (planom propisan 2,28), spratnosti 2S+P+3+Pk (planom propisane 2G+P+3+Pk) i odnosa prema glavnoj građevinskoj liniji.

Naime, Detaljnim urbanističkim planom „DUBOVICA I“, propisane su Smjernice Arhitektonskog oblikovanja i osnovni urbanistički parametri:

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.). Pseudo arhitektura 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.

Oblikovanje objekta prema frekventnim saobraćajnicama je reperezentativno, u duhu moderne arhitekture, bez upotrebe istorijskih etno elemenata drugih sredina (balustrade, gipsarski radovi i sl.)

Objekti u mogu biti: slobodnostojeci objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Oblik i velicina gabarita zgrade u grafickim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se postuju striktno zadate: gradevinske 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 gradevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli.

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 tački 6.

Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama i za ovu urbanističku parcelu iznose: indeks zauzetosti 0,46, izgrađenosti 2,28 i maksimalno dozvoljena spratnost 2G+P+3+Pk, namjena stanovanja srednje gustine (SS4). 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. Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje izgradnju objekta za stanovanje srednje gustine (SS4), projektovano od strane „Arhmark Soludion“ DOO iz Podgorice, 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 3280,96 m² sa indeksom izgrađenosti 2.27 (planom propisan 2.28), indeksom zauzetosti 0,46 (planom propisan 0,46), spratnosti objekta: 2S+P+3+Pk (planom propisano 2G+P+3+Pk) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen saobraćajni pristup objektu.

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.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I,“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 25/09), Opština Budva.

Uvidom u List nepokretnosti 4139 – prepis broj: 104-919-8736/2021 izdat 29.06.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica

Budva, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela 481/68 u svojini „MG Luxury Management & Property“ DOO Podgorica (u obimu prava 1/1). Takođe, uvidom u List nepokretnosti br.4115-prepis od 10.05.2021.godine utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela 481/35 u korišćenju „MG Luxury Management & Property“ DOO Podgorica (u obimu prava 1/1).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „MG Luxury Management & Property“ DOO Podgorica na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju objekta za stanovanje srednje gustine (SS4) na urbanističkoj parceli 7a, blok 23 koja se sastoji iz katastarskih parcela 481/35 i 481/68 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I,“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 25/09), Opština Budva sa urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP 3280,96 m², sa indeksom izgrađenosti 2.27 (planom propisan 2.28), indeksom zauzetosti 0,46 (planom propisan 0,46), spratnosti objekta: 2S+P+3+Pk (planom propisano 2G+P+3+Pk), 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 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.

Obradio/la:
Nataša Pavićević, dipl. pravnik
Siniša Minić, dipl.inž.arh

VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.