



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-8139/2
Podgorica, 04.11.2022. godine

MULLER THOMAS STEFFEN

PODGORICA

Za Muller Thomasa Steffena
Miljan Đurković
Ul. Ilije Plamenca br.104/4
(ulaz pored Amfore)

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355, givenName=Vladan,
sn=Stevović, cn=Vladan Stevović
Date: 2022.11.06 01:24:14 +01'00'

Dostavljeno:
-a/a
-naslovu



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-8139/2
Podgorica, 04.11.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu koji je prosljeđen od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosioca Muller Thomas Steffena, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Via Architecture“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.11.2022. godine u 01:16:35 +01'00', za izgradnju stambenog objekta na UP 100, koju čini dio kat.parcele br. 73/1 KO Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Blizikuće“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 23/14 i 21/14), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Usvaja se zahtjev Muller Thomas Steffena, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Via Architecture“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.11.2022. godine u 01:16:35 +01'00', za izgradnju stambenog objekta na UP 100, koju čini dio kat.parcele br. 73/1 KO Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Blizikuće“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 23/14 i 21/14), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 300,12 m² (planom dato 338,00 m²), indeks zauzetosti 0,17 (planom dato 0,18), indeks izgrađenosti 0,40 (planom dato 0,45), spratnost objekta Su+P+1 (planom dato Su+P+1) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektu na vlasničkoj parceli.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-8139/1 od 24.10.2022. godine Glavnom državnim arhitekti prosljeđen je predmet od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosioca Muller Thomas Steffena, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Via Architecture“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.11.2022. godine u 01:16:35 +01'00', za izgradnju stambenog objekta na UP 100, koju čini dio kat.parcele br. 73/1 KO Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Blizikuće“ („Službeni list Crne Gore – opštinski

propisi“ br. 23/14 i 21/14), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 300,12 m² (planom dato 338,00 m²), indeks zauzetosti 0,17 (planom dato 0,18), indeks izgrađenosti 0,40 (planom dato 0,45), spratnost objekta Su+P+1 (planom dato Su+P+1) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkoj parceli.

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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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 objektata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 1 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 do 3000 m² bruto građevinske površine, izuzev hotela, odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave, te kako trenutno nije imenovan Glavni gradski arhitekta u Opštini Budva, to je za odlučivanje po predmetnom zahtjevu nadležan Glavni državni arhitekta.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/22-31/7 izdate 29.06.2022.godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opštine Budva; List nepokretnosti br.1372 KO Reževići I-Izvod broj 104-919-4482/2022 od 30.03.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Budva za kat.parcelu br. 73/1 KO Reževići I; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije; i 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta LSL Blizikuće, „Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 23/14 i 21/14), Opština Budva, na dijelu katastarske broj 73/1 KO Reževići I, Opština Budva, planirana je izgradnja stambenog objekta.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su BRGP=338,00m², indeks zauzetosti 0,18, indeks izgrađenosti 0,45, i spratnost objekata Su(Po)+P+1.

Na prostoru LSL predviđena je isključivo ambijentalna izgradnja sa stanovanjem manje gustine i niske spratnosti, maksimalno do Su (ili Po)+P+1. Lokacije za ovaj vid izradnje se nalaze na terenu malog, srednjeg i većeg nagiba, uklopljene su u zelenilo i pejzaž, sa atraktivnim vizurama ka moru.

Smjernicama iz plana dozvoljena je gradnja na svakoj postojećoj kat. parceli koja se zadržava i postaje urbanistička, kao i na novoformiranoj urbanističkoj parceli (dio katastarske parcele ili više katastarskih parcela), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana, bez obzira da li je na njoj planom ucrtan objekat ili ne (kao što je dato u grafičkom prilogu "Planirano stanje-regulacija i nivelacija"). Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici minimum širine 3m. Bazeni terase na terenu ne ulaze u izgrađenost parcele.

BRGP-bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma i suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjena: ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP.

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija, odnosno za GL orijentisanu ka liniji urbanističke parcele sjever-jug minimum 2.5m, a za GL orijentisanu ka liniji urbanističke parcele istok-zapad minimum 3m. Građevinska linija prizemlja je linija objekta, nema erkernih ispusta po spratovima. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i slično. Minimalno odostojanje objekta od susjednog objekta je 5m. Maksimalna spratnost objekta je suteran ili podrum, prizemlje i jedan sprat, odnosno Su (Po)+P+1 – odnosno tri korisne etaže. U suterenu može biti stambeni prostor, podrum ili garaže. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama kota poda prizemlja može biti najviše do 1.5m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Krovovi ovih objekata su kosi, dvovodni, ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih. Krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi od 18°-23°. Radi očuvanja izgleda padina na terenu koji su u većem nagibu, zabranjuje se izradnja podzida višim od 1.5m. Podzide se izgrađuju kao kameni zid ili oblažu kamenom.

Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljenje, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja, šakovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za drvenariju i pergole. Kamen ploče za terase i pižune. Ograde na terasama pune u kombinaciji sa kovanim gvoždem.

Uređene površine pod zelenilom na urbanističkim parcelama pretežno stambene namjene predstavljaju onaj dio urbanističke parcele pretežno namjenjene nestanovanju koji isključivo treba da bude pod zelenilom i bez ikakvih objekata, dok dio iste urbanističke parcele sa stambenom namjenom ima i slobodne (popločane) površine.

Od ukupne površine predmetne urbanističke parcele 50% treba da bude u zelenilu, 30% u prilaznim i pješačkim putevima. Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje terasaste bašte sa domaćim biljkama i drvećem. Predvidjeti primorsko rastinje, njihovu sadnju i održavanje.

Potrebno je broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama prema opštem

normativu: za stambenu izradnju 1PM za jedan stan. Ne dozvoljava se prenamjena prostora za parkiranje i garažiranje u stambene, turističke ili druge namjene.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje stambenog objekta u Blizikućama, projektovano od strane „VIA Architecture“ d.o.o. Podgorica, potpisano elektronskim potpisom projektanta dana 03.11.2022. godine u 01:16:35 +01'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 300,12 m² (planom dato 338,00 m²), , indeks zauzetosti 0,17 (planom dato 0,18), indeks izgrađenosti 0,40 (planom dato 0,45), spratnost objekta Su+P+1 (planom dato Su+P+1) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom objektu na vlasničkoj parceli.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekata. Pristup predmetnoj lokaciji je sa istočne strane planom predviđen asfaltni put, a sa sjeverne strane pješačka staza.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta LSL Blizikuće („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 23/14 i 21/14), Opština Budva.

Uvidom List nepokretnosti br.1372 KO Reževići I-Izvod broj 104-919-4482/2022 od 30.03.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Budva za, utvrđeno je da je kat.parcela br. 73/1 KO Reževići I u svojini Muller Thomas Steffena 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 Muller Thomas Steffena, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Via Architecture“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.11.2022. godine u 01:16:35 +01'00', za izgradnju stambenog objekta na UP 100, koju čini dio kat.parcele br. 73/1 KO Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Blizikuće“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 23/14 i 21/14), 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, 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.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2022.11.06 01:23:34 +01'00'