



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: 09-1725/2
Podgorica, 19.10.2021. godine

BOŽIDAR KOSTIĆ

NOVI SAD
Ul. Ivana Boldižara 015

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Arh. Žižić Mirko, dipl.inž.



Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



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: 09-1725/2
Podgorica, 19.10.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Kostić Božidara iz Novog Sada, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju i dogradnju objekta hotela sa 4*, na urbanističkoj parceli UP 7, blok br. 7, na kat. parcelama broj 1236/1 i 1236/2 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 26/08), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Kostić Božidaru iz Novog Sada, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju i dogradnju objekta hotela sa 4*, na urbanističkoj parceli UP 7, blok br.7, na kat. parcelama broj 1236/1 i 1236/2 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 26/08), Opština Budva, bruto razvijene građevinske površine BRGP=2.016,46 m² (planom zadato 2018,00 m²), indeks zauzetosti 0.47 (planom zadato 0.50), indeks izgrađenosti 2.18 (planom zadato 2.19), spratnost objekta P+3, G+P+4 (planom zadato P+3, G+P+4) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolski prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-1725/1 od 15.10.2021.godine Glavnom državnom arhitekti obratio se Kostić Božidar iz Novog Sada, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju i dogradnju objekta hotela sa 4*, na urbanističkoj parceli UP 7, blok br.7, na kat.parcelama broj 1236/1 i 1236/2 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 26/08), Opština Budva, bruto razvijene građevinske površine BRGP=2.016,46 m² (planom zadato 2018,00m²), indeksom zauzetosti 0.47 (planom zadato 0.50), indeksom izgrađenosti 2.18 (planom zadato 2.19), spratnost objekta P+3 i G+P+4 (planom zadato P+3 i G+P+4) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolski prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 1062-1527/8 izdate 12.08.2019.godine od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, List nepokretnosti br. 2437 KO Budva – prepis od 15.10.2021.godine za kat parcele broj 1236/1 i 1236/2 KO Budva, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju i dogradnju objekta hotela sa 4*.

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 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.

Uvidom u planski dokument “Podkošljun (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” broj 26/08), Opština Budva, Glavni državni arhitekta je utvrdio da su propisane sledeće smjernice za oblikovanje i materijalizaciju i osnovni urbanistički parametri:

Predmetna urbanistička parcela UP 7, blok 7, ima namjenu površine za turizam – površine za hotele i apart hotele (TH). Turizam se, na području plana, u smislu pružanja usluga turistima, prožima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i postojanjem pansiona i hostela. Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju uključeni potpuno ili djelimično ukopani djelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje objekata). Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi 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. Rekonstrukcija postojećih objekata na parcelama vrši se u skladu sa uslovima iz plana i moguća je uz poštovanje postojećih građevinskih linija. Nova zgrada, i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima gradnje iz ovog plana.

Uslovi za tretman postojećih objekata – Uslovi za objekte koji nisu prekoračili planom definisane urbanističke pokazatelje koji su dati na nivou namjene:

Za postojeće objekte koji nisu prekoračili planom definisane urbanističke pokazatelje koji su dati na nivou namjene dozvoljena je dogradnja i nadgradnja svih postojećih objekata koji svojim položajem na parceli, površinom pod objektom (postojeća+dodata), ukupnom BRGP i spratnošću, ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara na nivou namjene.

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu, turistički apartman ili poslovni prostor obezbijedi potreban broj parking mjesta u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu na osnovu tačke Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.

- Visina nadzidanog dijela zgrade ne smije preći uslovima definisanu vrijednost, a visina nadzotka potkrovne etaže može biti 1,50 m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju (dogradnja, nadgradnja), obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji.

- Dozvoljena je izgradnja liftova.

Plan propisuje sledeće urbanističke parametre za UP 7, blok 7:

Dva objekta na parceli (1 postojeći + 1 novi objekat) - Bruto razvijena građevinska površina BRGP=2018,00 m², indeks zauzetosti 0,50, indeks izgrađenosti 2,19, spratnost objekata P+3 i G+P+4.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, a posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja propisuju sledeće:

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih djelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije – doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih djelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi djelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u stvaranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način obrađene. 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.). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubare, kape), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd. Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. U obradi fasada koristiti 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. Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (na primjer kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze).

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju i dogradnju objekta hotela sa 4*, na urbanističkoj parceli UP 7, blok br.7, na kat.parcelama broj 1236/1 i 1236/2 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 26/08), Opština Budva, projektovano od strane "ING INVEST" DOO iz Danilovgrada, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i

materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijenom građevinskom površinom BRGP=2.016,46 m² (planom zadato 2018,00 m²), indeksom zauzetosti 0.47 (planom zadato 0.50), indeksom izgrađenosti 2.18 (planom zadato 2.19), spratnost objekta P+3, G+P+4 (planom zadato P+3, G+P+4) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolski prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

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 i saobraćajnom pristupu katastarskim parcelama.

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 „Podkošljun (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” broj 26/08), Opština Budva.

Uvidom u List nepokretnosti br. 2437 KO Budva – prepis od 15.10.2021.godine, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele broj broj 1236/1 i 1236/2 KO Budva u korišćenju Kostić Božidara 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 Kostić Božidaru iz Novog Sada, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane “ING INVEST” DOO iz Danilovgrada, za rekonstrukciju i dogradnju objekta hotela sa 4* na urbanističkoj parceli UP 7, blok br.7, na kat.parcelama broj 1236/1 i 1236/2 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Podkošljun (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” broj 26/08), 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.

VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.

Obradio/la:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

