



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: 09-332/23-1151/2
Podgorica, 15.02.2023. godine

HOTELSKA GRUPA
"BUDVANSKA RIVIJERA"
B. 09/11-534
Budva, 17.11.2023.g.

HG "BUDVANSKA RIVIJERA"

BUDVA
Trg Slobode br.1

"GABBIANO VS" DOO

BUDVA
Ul.Prve proleterske S/41

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

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: 2023.02.15 13:23:01 +01'00'





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: 09-332/23-1151/2
Podgorica, 15.02.2023. 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 1 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 proslijeđen od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosilaca HG „Budvanska rivijera“ i „Gabbiano VS“ Doo Budva, za davanje saglasnosti na rekonstrukciju/ obnovu plažnog bara sa restoranom, projektovan od strane „A Design“ Doo Tivat ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 09.02.2023. 14:37:55 +01'00', na kat. parceli br. 2652 KO Budva, u zahvatu planskog dokumenta Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 56/18), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Usvaja se zahtjev HG „Budvanska rivijera“ i „Gabbiano VS“ Doo Budva, za davanje saglasnosti na rekonstrukciju/ obnovu plažnog bara sa restoranom, projektovan od strane „A Design“ Doo Tivat ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 09.02.2023. 14:37:55 +01'00', na kat. parceli br. 2652 KO Budva, u zahvatu planskog dokumenta Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 56/18), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP= 489,47 m² (postojeća 531,00 m²), zauzetost-površina pod objektom 216,03 m² (postojeća 235 m²), spratnost objekata P+1+Pk (postojeća P+1+Pk) i građevinskom linijom u skladu sa definisanim postojećim elementima.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-1151/1 od 13.02.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, proslijeđen je predmet od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosilaca HG „Budvanska rivijera“ i „Gabbiano VS“ Doo Budva, za davanje saglasnosti na rekonstrukciju/ obnovu plažnog bara sa restoranom, projektovan od strane „A Design“ Doo Tivat ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 09.02.2023. 14:37:55 +01'00', na kat. parceli br. 2652 KO Budva, u zahvatu planskog dokumenta Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 56/18), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa

osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP= 489,47 m² (postojeća 531,00 m²), zauzetost-površina pod objektom 216,03 m² (postojeća 235 m²), spratnost objekata P+1+Pk (postojeća P+1+Pk) i građevinskom linijom u skladu sa definisanim postojećim elementima.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz 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 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 1 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), 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, 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: 06-332/22-1241/5 izdate 27.12.2022. godine od strane Sekretarijata za urbanizam održivi razvoj Opštine Budva; List nepokretnosti br.2819 KO Budva -Izvod broj 104-919-1336/2023 od 27.01.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Budva, za kat.parcelu br. 2652 KO Budva; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu od 05.09.2022. godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Aneks II Ugovora o zakupu poslovnog prostora br.04/1-842 od 23.02.2022. godine i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju 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 Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 56/18), na kat. parceli br. 2652 KO Budva, planirana je namjena poslovne zgrade u privredi.

Na predmetnoj katastarskoj parceli, prema Listu nepokretnosti br. 2819 za KO Budva, upisane su poslovne zgrade u privredi : zgrada broj 1 osnovne površine 61 m²

spratnosti P+1+Pk, zgrada broj 2 osnovne površine 155 m² spratnosti P+Pk, zgrada broj 3 osnovne površine 19 m² spratnosti P+Pk. Predmetnim idejnim rješenje predviđena je rekonstrukcija/obnova objekata u postojećim gabaritima.

Prema smjernicama iz planskog dokumenta PPPNOP omogućava se rekonstrukcija/obnova svih postojećih objekata, tradicionalne i savremene gradnje, izgrađenih u skladu sa zakonom, u postojećim gabaritima i utvrđuju se sljedeći opšti uslovi za njihovu obnovu/rekonstrukciju:

- Pod zadržavanjem postojećeg gabarita se podrazumijeva da se tokom rekonstrukcije zadržava postojeći oblik kuće, postojeće dimenzije kuće (posebno se naglašava zadržavanje fasadnih visina, širina i drugih dimenzija, odnos punih zidnih površina i otvora i sl.) oblik i nagib krova;

- *Pod obnovom se smatra tzv. totalna rekonstrukcija, kojoj se pribjegava kod objekata u ruševnom stanju ili u slučaju kada je zbog nedovoljne stabilnosti konstrukcije objekta ili okolnog terena neophodno pribjeći ovoj mjeri, kojom se postojeći objekat ili njegovi ostaci uklanjaju, a na njegovom mjestu gradi novi u skladu sa smjernicama za rekonstrukciju/obnovu iz ovog Plana.*

- Očuvanje i obnova postojeće arhitekture partera (dvorišta, denivelacija terena, suvomeđa, stepenica, popločanih ili kaldrmisanih djelova dvorišta, ograda, kapija i sl.) je obavezna tokom rekonstrukcije kuće;

Pri rekonstrukciji objekata tradicionalne arhitekture obavezno zaštititi, očuvati i prezentovati originalno, tradicionalno rješenje (osnovni gabarit i masivnu konstrukciju kao i materijale korišćene u finalnoj obradi). Na djelovima koji se rekonstruišu podražavati materijale i izvornu tehniku zidanja, a sve prema tradicionalnom rješenju, tj. obradu uskladiti sa primijenjenim karakterističnim tradicionalnim rješenjima za predmetnu ambijentalnu cjelinu. Materijali koje treba koristiti pri rekonstrukciji objekata tradicionalne gradnje su: kamen, drvo, a samo izuzetno u cilju povećanja stabilnosti i ukrućenja, giter blok i betonski ili čelični elementi konstrukcije, koji u zavisnosti od cjelovitosti rješenja mogu ostati vidni - sagledivi ili ne. Prilikom obnove krova treba težiti da se sačuva izvorna forma i nagib krovnih ravni. Izuzetno važan element je krovni pokrivač čiji izbor proističe iz lokalne tradicije. Prozori i vrata nove kuće ka susjedu mogu da se otvaraju na isti način kako je to bilo i u staroj kući, ukoliko ne remete privatnost susjeda. Moguće je izvršiti promjene položaja vrata i prozora, ali treba težiti da se istovremeno ugrožavanje privatnosti susjeda svede na minimum.

Shodno smjernicama iz važećeg planskog dokumenta regulaciona i građevinska linija su definisane postojećim elementima. Razmaci i naslanjanja novog objekta na susjedne objekte treba da ostanu onakvi kakvi su nekada bili. Gabarit i spratnost su definisani postojećim elementima, s tim u vezi odstupanje od gabarita postojećeg objekta nije moguće. Cjelokupan arhitektonski izgled objekta nakon izvršene rekonstrukcije/obnove ne smije da odstupa od izvornog karaktera objekta.

Novu izgradnju treba planirati na način da se ne naruši tradicionalni duh i prirodni ambijent, već doprinijeti da se postojeći fond uz interpolaciju novih objekata koristi na savremen način koji omogućava komfor u načinu života i turističkoj namjeni.

Pješački pristup parceli je obavezan. Pod ovim se podrazumijeva da je dovoljno da parcela ima pješački pristup sa javne površine, puta, trga ili ulice. Dužina pješačkog pristupa nije limitirana.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje rekonstrukcije/obnove plažnog bara sa restoranom, projektovano od strane „A-DESIGN” d.o.o. Tivat, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP= 489,47 m² (postojeća 531,00 m²), zauzetost-površina pod objektom 216,03 m² (postojeća 235 m²), spratnost objekata P+1+Pk (postojeća P+1+Pk) i građevinskom linijom u skladu sa definisanim postojećim elementima.

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 objekta i saobraćajnom pristupu objektima na vlasničkoj parceli. Prilaz predmetnoj lokaciji planiran je preko postojećeg pješačkog puta predviđenog planom PPPNOP Opštine Budva.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja, potpisanog od strane projektanta 09.02.2023. 14:37:55 +01'00', za rekonstrukciju/obnovu plažnog bara sa restoranom, na kat. parceli br. 2652 KO Budva, u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” br. 56/18), Opština Budva.

Uvidom List nepokretnosti br.2819 KO Budva -Izvod broj 104-919-1336/2023 od 27.01.2023. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Budva, utvrđeno je da je kat.parcela br. 2652 KO Budva u svojini HG “Budvanska rivijera” Budva 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 HG “Budvanska rivijera” i “Gabbiano VS” Doo Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A Design” Doo Tivat ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 09.02.2023. 14:37:55 +01'00', za rekonstrukciju/obnovu plažnog bara sa restoranom, na kat. parceli br. 2652 KO Budva, u zahvatu planskog dokumenta Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” br. 56/18), 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: 2023.02.15 13:22:01 +01'00'