



Crna Gora

Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta
Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora,
Telefon +382 33 403-820,
e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UP I-22-332/23-189/37
Budva, 06.11.2024. godine

Opština Budva, Služba glavnog gradskog arhitekta, Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" br 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i člana 18, 51 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" br 46/14, 20/15, 40/16, 37/17) rješavajući po zahtjevu investitora Dušana Franeta, Franeta Vladimira i Anita DOO Budva iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističko-apartmanskog objekta na dijelu UP 20.22, blok br.20A u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Budva centar“ ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 25/11), koju čini katastarska parcele br. 2112 KO Budva, donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost investitoru Dušanu Franeta, Franeta Vladimiru i Anita DOO Budva na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističko-apartmanskog objekta na dijelu UP 20.22, blok br.20A u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Budva centar“ ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 25/11), koga čini katastarska parcela br. 2112 KO Budva površine 426 m², bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 1525,25 m² (planom zadata površina nadzemnih etaža 1329,12 m² – ostvarena 1317,38 m² + garaža 207,87 m²), indeksa izgrađenosti 3,09 (planom zadato: 3,12) i indeksa zauzetosti 0,53 (planom zadato: 0,6), spratnosti S+P+5 (planom zadata preporučena spratnost P+5), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji; izrađenim od strane "Adria Invest" doo ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta Draga Pekeza, dana 01.11.2024. godine u 08:11:56 + 1'00' časova, predato uz dopunu zahtjev UP I-22-332/23-189/1 od 26.12.2023. godine

Obavezuje se investitor da u katastar nepokretnosti upiše pravo stvarne službenosti privremenog prolaza za pješački i kolski saobraćaj do kp 2112 KO Budva u okviru G dijela lista nepokretnosti na kp 3070/1 KO Budva.

Obavezuje se investitor da u katastar nepokretnosti upiše pravo trajnog kolskog pristupa u širini od 3m do kp 2112 KO Budva preko kp 2111/4 KO Budva ili da obezbjedi trajni kolski pristup u širini od 3m u okviru Prostorno urbanističkog plana za teritoriju opštine Budva ili drugog planskog dokumenta koji definiše trajni kolski pristup predmetnoj lokaciji.

Odbija se zahtjev Veska Čarapića i Bogdana Čarapića koje zastupa Advokat Srećko P. Mitrić iz Beograda za priznavanje svojstva stranke (zainteresovanog lica), u postupku poslovne oznake broj UP I-22-332/23-189/1, za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističko-apartmanskog objekta na dijelu UP 20.22, blok br.20A u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Budva centar“ ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 25/11.

Obrazloženje

Aktom broj UP I-22-332/23-189/1 od 26.12.2023. godine, investitor Dušan Franeta, Franeta Vladimir i Anita DOO Budva iz Budve (u daljem tekstu "Podnosioci zahtjeva") obratili su se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističko-apartmanskog objekta na dijelu UP 20.22, blok br.20A u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Budva centar“ ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 25/11), koji čini katastarska parcela br.2112 KO Budva, bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 1525,25 m² (planom zadata površina nadzemnih etaža 1329,12 m² – ostvarena 1317,38 m² + garaža 207,87 m²), indeksa izgrađenosti 3.09 (planom zadato: 3.12) i indeksa zauzetosti 0.53 (planom zadato: 0.6), spratnosti S+P+5, izrađenim od strane "Adria Invest" doo Budva sa prikazanim odnosom prema građevinskim linijama i prikazanim kolskim prilazom objektima.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio Službi glavnog gradskog arhitekta opštine Budva sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-061-1022/3 izdate 09.09.2019.godine od strane Sekretarijata za urbanizam i opdrživi razvoj opštine Budva, List nepokretnosti br.1691 - prepis od 25.12.2023. godine, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije, Ugovor o zajedničkoj gradnji UZZ 694/22 ovjeren od strane notara Dalibora Kneževića dana 21.04.2022. godine, Rješenje o naslijeđivanju br. O-n. 131/2023 URP br. 13/2023 pravosnažno od 05.06.2023, Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova UPI-13-319/24-57/2 od 21.03.2024. godine izdatih od strane Sekretarijata za privredu opštine Budva, Uvjerjenje br. 02-430/24-806/5 od 15.10.2024. izadato od strane Sekretarijata za zaštitu imovine opštine Budva, Elaborat parcelacije po DUP-u br. 919-104-UPI-7002/23 od 11.10.2024.godine, geodetski snimak parcele koji je izradio "GEOMONT" doo Budva 12.12.2023. godine, Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi potpisano od strane odgovornog projektanta Draga Pekeza dana 01.11.2024.godine u 08:11:56 + 1'00' časova.

Na osnovu uvida u predatu dokumentaciju, glavni gradski arhitekta konstatuje da predato idejno rješenje sadrži svu neophodnu dokumentaciju definisanu važećim zakonom i podzakonskim aktima kojim se jasno može sagledati usaglašenost idejnog rješenja sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, glavni gradski arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a na osnovu sledećih razloga:

Prema članu 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i članu 51 Zakona o upravnom postupku izvršen je uvid u list nepokretnosti i opštu dokumentaciju kako bi se legitimisao investitor. U LN br. 1691 na kp 2112 KO Budva upisani su nosioci prava susvojine Franeta Dušan (obim prava: 1/2) i Franeta Vladimir (obim prava: 1/2). U okviru idejnog rješenja investitor je dostavio Ugovor o zajedničkoj gradnji br. 694/22 od 21.04.2022.godine između Franeta Ljiljane (Investitor 1) i Anita doo (Investitor 2), kao i Rješenje o naslijeđivanju br. O-n. 131/2023 URP br. 13/2023 pravosnažno od 05.06.2023. na zaostavštini pok. Ljiljane Franete između kojih se navodi nepokretna imovina upisana u LN 1691 KO Budva a označena kao kp 2111/4 i 2112 KO Budva kao i sva prava i obaveze iz Ugovora o zajedničkoj gradnji UZZ br. 694/22 od 21.04.2022.godine u korist Franeta Dušana (1/2) i Franeta Vladimira (1/2).

Na osnovu uvida u navedenu dokumentaciju, glavni gradski arhitekta konstatuje da je predato idejno rješenje usaglašeno sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i članom 51 Zakona o upravnom postupku.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 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), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga, skvera, šetališta i 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), dok je članom 88 stav 1 i 2 citiranog zakona propisano da se ove nadležnosti prenose na jedinicu lokalne samouprave, te da za obavljanje tih poslova izvršni organ lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu.

Aktom broj UPI-22-037/23-170/1 od 20.11.2023.godine, Vesko Čarapić i Bogdan Čarapić koje zastupa advokat Srećko P. Mitrić iz Beograda obratili su se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za prizavanje svojstvo stranke u navedenom postupku pokrenutom po zahtjevu Dušana Franeta, Franeta Vladimira i Anita DOO Budva u predmetu za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta, na k.p 2112, KO Budva na UP 20.22, blok 20A, u zahvatu ID Detaljnog urbanističkog plana „Budva centar“ (“Službeni list CG-opštinski propisi” br. 25/11). Podnosioci zahtjeva smatraju da imaju pravo da u postupku davanja saglasnosti na idejno rješenje učestvuju kao stranke iz razloga jer su suvlasnici susjedne katastarske parcele. Služba glavnog gradskog arhitekta je Rješenjem UPI-22-332/23-189/2 priznala svojstvo stranke (zainteresovanog lica) Vesku Čarapiću i Bogdanu Čarapiću na koje Rješenje je izjavljena žalba od strane advokata Đorđija Milića i drugostepeni organ je Rješenjem UP II 05-042/24-472/3 od dana 30.05.2024. godine poništio navedeno Rješenje i vratio predmet prvostepenom organu na ponovni postupak i odlučivanje.

U ponovljenom prvostepenom postupku uvidom u elektronsku evidenciju Uprave za nekretnine Crne Gore utvrđeno je da je su Podnosioci zahtjeva za priznavanje svojstva stranke u postupku, Vesku Čarapiću i Bogdanu Čarapiću, suvlasnici katastarske parcele 2111/2 i 2111/3 KO Budva, koje se direktno ne graniče sa katastarskom parcelom kat.parc. 2112 KO Budva, na kojoj parceli je planiran objekat iz idejnog rješenja.

Prema članu 51 st.1 Zakona o upravnom postupku “stranka u upravnom postupku je fizičko ili pravno lice na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, o čijim pravima, obavezama ili pravnim interesima se upravni postupak vodi po službenoj dužnosti ili koje, radi zaštite svojih prava ili pravnih interesa, ima pravo da učestvuje u postupku”.

Da bi podnosioci mogli da budu stranke u postupku, potrebno je da imaju “pravo ili pravni interes” o kojem se odlučuje u konkretnom upravnom postupku.

Na osnovu činjenice da se ne radi o prvim susjedima, koja ne opravdava zainteresovanost Podnosioca za položaj i visinu objekta iz idejnog rješenja, ovaj organ zaključuje da Vesko Čarapić i Bogdan Čarapić koje zastupa advokat Srećko P. Mitrić iz Beograda nemaju pravni interes da kao stranka učestvuju u postupku davanja saglasnosti na idejno rješenje. Glavni gradski arhitekta je Obavještenjem o rezultatima ispitnog postupka obavijestio UPI-22-332/23-189/21 stranku o navedenim činjenicama na šta je dato Izjašnjenje broj 07.08.2024. godine kojim nijesu osporeni navodi Glavnog gradskog arhitekta da su podnosioci zahtjeva suvlasnici katastarske parcele 2111/2 i 2111/3 KO Budva, koje se direktno ne graniče sa katastarskom parcelom kat.parc. 2112 KO Budva, na kojoj parceli je planiran objekat iz idejnog rješenja, pa je odlučeno kao u dispozitivu.

Članom 55 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da urbanističko-tehnički uslovi za trg, skver, šetalište i gradski park osim uslova iz stava 1 ovog člana, sadrže i smjernice za oblikovanje i materijalizaciju prostora u skladu sa državnim smjernicama razvoja arhitekture. Članom 215 propisano je da do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjivaće se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata. Članom 55 stav 2 tačka 3 propisano je da smjernice za oblikovanje i materijalizaciju za zgrade sadrže urbanističko-tehnički uslovi.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio Službi glavnog gradskog arhitekta opštine Budva sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-061-1022/3 izdate 09.09.2019.godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, u kojima je u tački 24. Napomena navedeno: “Tekstualni i grafički dio predmetnih planova, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova.”

Objekat ima savremeni arhitektonski izraz karakterističan za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera u skladu sa kontekstom susjedstva, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja grada. Primjenjeni su lokalni, prirodni građevinski materijali (dio fasade je obložen lokalnim kamenom).

Parcela se u idejnom rješenju ne ograđuje. Prema predatim urbanističko-tehničkim uslovima, parcele se mogu a ne moraju ograđivati.

U idejnom rješenju je prikazano parterno uređenje parcele koje je u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Pomoćni objekti koji su predviđeni na urbanističkoj parceli su u skladu sa Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Sl.list CG – opštinski propisi br. 21/14).

U okviru predmetne lokacije nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

Urbanističko-tehničkim uslovima je definisano da kota prizemlja na pretežno ravnom terenu iznosi najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena, a za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Konačno nivelisan i uređen teren se određuje fiksnom visinskom kotom datom planskim dokumentom – kotom kolskog pristupa urbanističkoj parceli. Predmetna urbanistička parcela se ne graniči neposredno sa kolskom saobraćajnicom, već je između kolske saobraćajnice i urbanističke parcele UP 20.22. sa istočne strane kat. parcela 3070/1 KO Budva, koja je registrovana u LN 304 kao potok, u vlasništvu Država Crna Gora – Opština Budva Vode, a sa zapadne strane između UP 20.22. i kolske saobraćajnice je UP 20.21. U listu G za kp 3070/1 KO Budva postoje upisane zabilježbe prava službenosti prolaza za kp 2114 KO Budva i 1757/2 KO Budva. **Za predmetnu kp 2112 KO Budva nije upisana zabilježba prava službenosti prolaza preko kp 3070/1 Ko Budva.** Objekat koji je postojeći na kp 2112 KO Budva ima građevinsku dozvolu br. 03-11/12/1-63 od 28.01.1963.godine sa odobrenim pristupom preko kp 3070/1 KO Budva. Shodno urbanističko-tehničkim uslovima, za izgradnju na katastarskoj parceli koja se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, neophodno je prije podnošenja prijave građenja obezbjediti sudskim putem pravo službenosti prolaza. Uz idejno rješenje investitor je predao Uvjerjenje br. 02-430/24-806/5 od 15.10.2024. izdato od strane Sekretarijata za zaštitu imovine opštine Budva kojim se potvrđuje da je Sekretarijat za investicije utvrdio ispunjenost uslova za davanje saglasnosti za ustanovljavanje prava službenosti kolsko pješačkog pristupa objektu koji se nalazi na kp 2112 KO Budva a preko kp 3070/1 KO Budva u širini od 3m, te da je u pripremi predlog Rješenja o davanju saglasnosti za ustanovljavanje prava službenosti od strane Sekretarijata za zaštitu imovine. Obradivač planskog dokumenta ID DUP „Budva centar“ je dostavio glavnom gradskom arhitekti Mišljenje i tumačenje DUP-a „Bečići“ i ID DUP-a „Budva centar“ br. 22-332/24-136/1 od 14.08.2024. u kome je eksplicitno navedeno da je u toku izrade plana: „Obavezno je bilo obezbjediti pristup svakoj urb.parceli, tako što će se „urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima **trajno obezbjeđen pristup** na takvu površinu u širini od najmanje 3,0m“ (DUP str 252 stav 2)“. U priloženom Rješenju o utvrđivanju vodnih uslova br. UPI-13-319/24-57/2 od 21.03.2024.godine navedeno je u stavu 1 tačka 10. **Zabranjeno je prevođenje zemljišta (parcela) vodotoka u drugu namjenu**, u smislu trajnog prevođenja. Glavnom gradskom arhitekti je dostavljeno Mišljenje Sekeretarijata za komunalno-stambene poslove opštine Budva br. 07-354/24-1757/1 vod 20.08.2024. godine u kome se navodi da se mora obezbjediti pravo službenosti prolaza preko parcele potoka ili sa bilo koje druge saobraćajnice u okruženju i potrebno je da se PUP-om za teritoriju opštine Budva koji je u izradi koriguje navedena nepreciznost DUP-a. Uvidom u priloženi Ugovor o zajedničkoj gradnji UZZ br. 694/22 od 21.04.2022.godine kao lokacija izgradnje navedene su kp 2112 i 2111/4 KO Budva. Kako predmetna kp 2112 KO Budva nema neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnicu, a shodno naprijed navedenoj dokumentaciji a uvažavajući uslov da je zabranjeno trajno prevođenje **zemljišta (parcela) vodotoka u drugu namjenu**, potrebno je obezbjediti **privremenu službenost prolaza preko parcele vodotoka, a trajno obezbjeđen pristup u širini 3,00 m obezbjediti ili preko kp 2111/4 KO Budva (u skladu sa Ugovorom o zajedničkoj gradnji) ili putem planiranja novog trajnog kolskog pristupa u okviru Prostorno-urbanističkog plana za opštinu Budva koji je u izradi (shodno mišljenju Mišljenje Sekeretarijata za komunalno-stambene poslove opštine Budva br.07-354/24-1757/1 od 20.08.2024.)** ili drugog planskog dokumenta koji definiše trajni kolski pristup predmetnoj lokaciji.

Projektant je predvidio kolski pristup preko parcele kp 3070/1 KO Budva kao privremeni pristup, a preko kp 2112 KO Budva kao trajni kolski pristup. Potrebno je upisati teret privremenog kolskog pristupa na kp 3070/1 KO Budva i trajnog kolskog pristupa na kp 2111/4 KO Budva u okviru lista nepokretnosti.

Predmetni objekat sadrži 10 apartmanskih jedinica, te nije obavezno projektovanje jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica samnjenje pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. List CG“, br. 43/13 i 44/15)..

Uvidom u materijalizaciju objekta, projektant je koristio savremene termoizolacione materijale kako bi se smanjila potpošnja toplotne energije.

Na urbansitičkoj parceli je predviđeno mjesto za postavljanje kontejnera.

Na osnovu uvida u navedene urbanističko-tehničke uslove, glavni gradski arhitekta konstatuje da je predato idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona.

Članom 55 stav 1 tačka 4 i stavom 2 tačka 1, 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata pripisana je sadržina urbanističko-tehničkih uslova koja obuhvata osnovne urbanističke parametre (građevinska i regulaciona linija, maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota objekta, maksimalno dozvoljeni kapaciteti: bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti).

Uvidom u naprijed navedene urbanističko-tehničke uslove u dijelu 6. Urbanistički parametri definisana je maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota objekta i definisani su maksimalno dozvoljeni kapaciteti: bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti.

Zona izgradnje objekta na urbanističkoj parceli je definisana građevinskim linijama i zaštitnim koridorima.

Planirana namjena objekta je turistička. U okviru urbanističko-tehničkih uslova dozvoljena je namjena VPS – višeporodično stanovanje, a kao kompatibilna namjena na nivou cjelokupnog plana data je mogućnost turizma – apartmani za iznajmljivanje. Predato idejno rješenje je apartmanski objekat.

Predato idejno rješenje je projektovano na lokaciji koja predstavlja dio UP 20.22, tj. dio kp 2112 KO Budva. Na dijelu 2112 KO Budva i na kp 2111/4 KO Budva je odobrena gradnja prizemnog objekta prema građevinskoj dozvoli br. 06-U-672/141 od 11.08.2010.godine. Površina kp 2112 KO Budva je u trenutku izrade plana bila površine 449,50 m² tj., površina UP 20.22 je 449,50 m² i čini je kp 2112 KO Budva. Dio kp 2112 KO Budva koji je bio predmet navedene građevinske dozvole je izdvojen parcelacijom i pripojen kp 2111/4 KO Budva. Prema LN 1691 površina kp 2112 KO budva je 426 m². Predmetna površina za izgradnju idejnog rješenja je površina sadašnje kp 2112 KO Budva, tj. umanjena za dio gabarita objekta prema izdatog građevinskoj dozvoli, te su na osnovu nove umanjene površine izračunati dozvoljeni pripadajući urbanistički parametri. Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata predviđeno je da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele, što je idejnim rješenjem ispunjeno.

Pravila regulacije definisana su građevinskim linijama: glavnom, bočnom, zadnjom, kao i smjernicama za izgled krova i kotu prizemlja. Glavna građevinska linija je data planskim dokumentom i obavezujuća je. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekta mogu prelaziti građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama najviše do 1,20 m na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. Projektovani objekat je postavljen na građevinsku liniju, a na nivou prve etaže (+4,50 m) prelazi preko građevinske linije 1,20 m. Bočne i zadnja građevinska linija, kao i minimalno udaljenje objekta od susjednog objekta su različito definisane za stambenu i turističku namjenu u okviru planskog dokumenta. Uslovi za izgradnju turističkih kapaciteta su dati na str. 221 tekstualnog dijela plana. Bočna građevinska linija i zadnja građevinska linija su postavljene na 3,0 m, i otvori na bočnim fasadama su normalnih dimenzija i parapeta. Planom nije definisan uslov za minimalno udaljenje od susjednog objekta za turističku namjenu. Dozvoljeni tip krova je kosi ili ravni (str. 221), nagiba 18°-23°. U predmetnom idejnom rješenju projektovan je kosi krov nagiba 18° i dio iznad vertikalnih komunikacija kao ravni krov, nagiba 2%. Kota prizemlja je na 1,50 m iznad konačno nivelisanog terena, što je dozvoljeno planskim dokumentom za objekte sa podrumskim i suterenskim etažama.

Objekat se ne nalazi u zaštićenom području prirode. Na predmetnom dijelu UP ne postoje zaštićeni primjerci maslina. Na osnovu naprijed navedenog na predmetnoj lokaciji ne postoje zaštitni koridori u smislu zaštite životne sredine, kojima bi se izmijenila dozvoljena zona izgradnje i položaj građevinskih linija.

Preko predmetne lokacije nisu predviđene trase infrastrukturnih koridora, te ne postoje zaštitni koridori kojima bi se izmijenila dozvoljena zona izgradnje i položaj građevinskih linija.

Na osnovu uvida u predatu dokumentaciju, glavni gradski arhitekta konstatuje da je predato idejno rješenje usaglašeno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističko-apartmanskog objekta na dijelu UP 20.22, blok br.20 A u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Budva centar“ (“Službeni list CG-opštinski propisi” br. 25/11) koga čini katastarska parcela br. 2112 KO Budva, bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 1525,25 m² (planom zadata površina nadzemnih etaža 1329,12 m² – ostvarena 1317,38 m² + garaža 207,87 m²), indeksa izgrađenosti 3,09 (planom zadato: 3,12) i indeksa zauzetosti 0,53 (planom zadato: 0,6), spratnosti S+P+5, izrađenim od strane “Adria Invest” doo ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta Draga Pekeza, dana 01.11.2024. godine u 08:11:56 + 1'00' časova, predato uz dopunu zahtjev UP I-22-332/23-189/1 od 26.12.2023. godine, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i ispunjenosti osnovnih urbanističkih parametara.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od prijema istog. Žalba se dostavlja preko Službe glavnog gradskog arhitekta opštine Budva a taksa na žalbu iznosi 4,00 € i uplaćuje se na žiro račun broj 510-8176777-39.

Glavni gradski arhitekta



Jelena Lazić, M. Arch.

Dostavljeno:

- Imenovanim
- Advokat Srećko P. Mitrić
- U dosije
- Arhivi