

Preuzeli: 12.12.2024g
Vlatko Malešević



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta
Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora,
Telefon +382 33 699 043, e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/24-81/5
Budva, 11.12.2024.godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu UPI-22-332/24-81/1 od 06.08.2024.godine, **Vlatko Malešević i Zoran Nikolić** iz Budve, BRGP 778.23 m², indeksa izgrađenosti 0.44 i indeksa zauzetosti 0.15, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 1445, 1442/3, 1444/1, 1446, 1447/6, 1444/2, 1442/10, 1443/2, 1447/7, 1442/12, 1442/11, 1442/17, 1442/18, 1443/3 KO Reževići I, na dijelu UP 44, u zahvatu LSL-a „Stambeno – turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“ („Službeni list CG - opštinski propisi“ br. 34/09), izrađenim od strane „Plan M1“ d.o.o. Budva, a na osnovu člana 87 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 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“ br 46/14, 20/15, 40/16, 37/17) donosi:

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev Vlatka Maleševića i Zorana Nikolića iz Budve, daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje turističkih objekata 1 i 2, spratnosti S+P+1, ukupne bruto površine smještajnog dijela 778.23 m², ukupne bruto površine sa garažom 1037.74 m², indeksa izgrađenosti 0.44 i indeksa zauzetosti 0.15, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 1445, 1442/3, 1444/1, 1446, 1447/6, 1444/2, 1442/10, 1443/2, 1447/7, 1442/12, 1442/11, 1442/17, 1442/18, 1443/3 KO Reževići I, na dijelu UP 44, u zahvatu LSL-a „Stambeno – turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“ („Službeni list CG - opštinski propisi“ br. 34/09), izrađenim od strane „Plan M1“ d.o.o. Budva, predato uz dopunu zahtjeva UP I-22-332/24-81/4 od 03.12.2024. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 03.12.2024. godine u 14:07:07 časova, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara.

Obavezuje se investitor da do prijave građenja u list nepokretnosti sprovede Elaborat o parcelaciji po DUP-u zaveden od strane Uprave za nekretnine pod brojem 919 104-UPI-3388/24 od 07.06.2024.godine u smislu člana 50 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj: 64/17, 44/17, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23). Ukoliko investitor do prijave građenja ne sprovede navedeni Elaborat ovo Rješenje mora biti poništeno na osnovu člana 139, 140, 141 Zakona o upravnom postupku (Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17).

Obrazloženje

Aktom broj UPI-22-332/24-81/1 od 06.08.2024.godine, Vlatko Malešević i Zoran Nikolić iz Budve (u daljem tekstu "Podnosioci zahtjeva") obratili su se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje turističkih objekata 1 i 2, spratnosti S+P+1, ukupne bruto površine smještajnog dijela 778.23 m², ukupne bruto površine sa garažom 1037.74 m², indeksa izgrađenosti 0.44 i indeksa zauzetosti 0.15, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 1445, 1442/3, 1444/1, 1446, 1447/6, 1444/2, 1442/10, 1443/2, 1447/7, 1442/12, 1442/11, 1442/17, 1442/18, 1443/3 KO Reževići I, na dijelu UP 44, u zahvatu LSL-a „Stambeno – turistička

zona niske gustine Rijeka Reževića" ("Službeni list CG - opštinski propisi" br. 34/09), izrađenim od strane „Plan M1“ d.o.o. Budva.

Odredbom člana 87 stav 5 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br 64/17), propisano je da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima, 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 arhitekta.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio predmetni Zahtjev sa idejnim rješenjem izgradnje turističkih objekata 1 i 2, spratnosti S+P+1, ukupne bruto površine smještajnog dijela 778.23 m², ukupne bruto površine sa garažom 1037.74 m², indeksa izgrađenosti 0.44 i indeksa zauzetosti 0.15, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 1445, 1442/3, 1444/1, 1446, 1447/6, 1444/2, 1442/10, 1443/2, 1447/7, 1442/12, 1442/11, 1442/17, 1442/18, 1443/3 KO Reževići I, na dijelu UP 44, u zahvatu LSL-a „Stambeno – turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“ ("Službeni list CG - opštinski propisi" br. 34/09), izrađenim od strane „Plan M1“ d.o.o. Budva.

Saglasnost iz prethodnog stava daje se na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture (član 87 stav 1 citiranog zakona). Do donošenja Državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta (član 215 citiranog zakona).

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru LSL-a „Stambeno – turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“ opština Budva, utvrđeno je da: *„Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način. U srednjem dijelu kompleksa, koji se karakteriše kao teren sa znatnim ograničenjima, neophodna su dalja geološka istraživanja. S obzirom da je sadašnji teren ovog kompleksa nepristupačan neophodno je u sklopu pripremnih radova izraditi pristupne puteve do srednje zone kompleksa kako bi se mogla izvršiti dalja geomehanička ispitivanja i na osnovu ovih podataka definisati način fundiranja objekata, odnosno konstruktivni elementi objekata. Planskom dokumentacijom su planirana ukopavanja objekata do dvije etaže sa pojedinačnim slučajevima i više od dvije etaže. Nakon završenih geoloških istraživanja neophodno je, u ovim slučajevima, uraditi projekat tehničko-tehnološki i organizaciona rješenja za izgradnju ukopanih djelova objekata. Izrada ovih projekata definisana je Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list br. 51 od 22.08.2008.g). Za pojedine specifične lokacije ostaviti mogućnost da na osnovu opštih UT uslova uradi provjera programa investitora, kroz izradu idejnih rješenja, da bi se eventualno nakon toga uradili dodatni posebni uslovi. Urbanističko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće:*

- omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju;
- krovovi jednovodni ili dvovodni nagiba 18-23o sa pokrivačem od "ćeramide" ili "mediteran" crep M222 uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta; kod 65 grupacije objekata vidnih samo sa mora i hotela moguća je primjena ravnih krovova;
- početna visina potkrovnje etaže je 1,80 m;
- fasade - kamene ili malterisane sa min 50% fasade obrađene prirodnim, autohtonim kamenom, isključiti upotrebu fasadne opeke;
- za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu ili PVC, sa "griļjama" ili "škurama";
- isključuje se mogućnost rađenja balkona iznad prizemlja, sem lođe koja ne izlazi iz ravni fasade više nego oluk (30 cm);
- spoljne stepenice uz objekta treba da budu pune-podzidane;
- poželjne su pergole "tremovi";
- ograde i podzide raditi od kamena;
- ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvozdā ili inox-a a nikako balustrade;
- u skladu sa zakonom o geološkim istraživanjima (Sl.list RCG br. 28/93) neophodno je izvršiti ispitivanje zemljišta kako bi se mogli definisati parametri za proračun elemenata konstrukcije.
- postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati;
- naročito treba sačuvati masline uz eventualno prilagođavanje oblika i položaja gabarita objekta. Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, kulir i sl.).

Odvoženje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima. Ozelenjavanje površina vršiti prema preporukama iz studije. Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća, kako je to više puta istaknuto. Pod ovim se podrazumijeva niz pristupa i postupaka od doslovne imitacije paštrovske kuće pa do različitih derivata interpretacije narodne arhitekture. Prilikom projektovanja i građenja treba se pridržavati izvjesnog broja stilskih odlika koje mogu da se kombinuju sa savremenim rješenjima. Kao najmanje, nova kuća u starom gabaritu treba da bude sagrađena uz poštovanje stilskih zahtjeva koji su nadalje izloženi. Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena. Iako se nova kuća u mnogome radi na temeljima, ili na temeljima i zidovima stare kuće, ipak će u najvećem broju slučajeva biti potrebna korekcija prizemne partije kuće. Moguće je da se rade i potpuno novi temelji,

bilo u cjelini ili djelimično. Kuća u temeljnoj i prizemnoj nivou treba da se radi tako da poštuje teren, ali da obezbijedi takve nivelete koje će dozvoliti tehnički ispravno vođenje kanalizacije. U tom smislu stare nivelete ne moraju da se poštuju obzirom da one nijesu uvijek pogodne za vođenje kanalizacije. Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. Pod tim se podrazumijeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena, prizemlju same zgrade, kao i okolnom, susjednom parteru. Računa se na primjenu podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu rađene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora.

U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m² ugrađene kamene fasade."

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Vlatku Maleševiću i Zoranu Nikoliću iz Budve, na idejno rješenje izgradnje turističkih objekata 1 i 2, spratnosti S+P+1, ukupne bruto površine smještajnog dijela 778.23 m², ukupne bruto površine sa garažom 1037.74 m², indeksa izgrađenosti 0.44 i indeksa zauzetosti 0.15, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 1445, 1442/3, 1444/1, 1446, 1447/6, 1444/2, 1442/10, 1443/2, 1447/7, 1442/12, 1442/11, 1442/17, 1442/18, 1443/3 KO Reževići I, na dijelu UP 44, u zahvatu LSL-a „Stambeno – turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“ (“Službeni list CG - opštinski propisi” br. 34/09), izrađenim od strane „Plan M1“ d.o.o. Budva, predato uz dopunu zahtjeva UP I-22-332/24-81/4 od 03.12.2024. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 03.12.2024. godine u 14:07:07 časova, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i 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 Glavnog gradskog arhitekta 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:

- Imenovanoj
- U dosije
- Arhivi