



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhiteke

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

Broj: UP I-22-332/24-112/5

Budva, 11.12.2024.godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu UP I-22-332/24-112/1 od 08.11.2024.godine, "IRISS JEW" doo Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje turističko apartmanskog objekta, spratnosti S+P+1, BRGP 396.80 m², indeksa izgrađenosti 0.49 (0.50) i indeksa zauzetosti 0.19 (0.20), u okviru zadatih građevinskih linija, na UP 31, koju čini k.p. 296/2 KO Reževići I, a u zahvatu LSL-a „Poljane“ ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 25/11), izrađenim od strane „ARHI STUDIO DIZAJN“ DOO, 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, "IRISS JEW" doo Budva, **daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje turističko apartmanskog objekta, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 0.49, (zadatim 0.50) i ostvarenim indeksom zauzetosti 0.19 (zadatim 0.20), spratnosti S+P+1, ukupne bruto površine smještajnog dijela 396.80 m² (zadata 400 m²), (sa podrumom i tehničkim prostorijama 462.17 m²) u okviru zadatih građevinskih linija, na UP 31, koju čini k.p. 296/2 KO Reževići I, a u zahvatu LSL-a „Poljane“ ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 25/11), izrađenim od strane „ARHI STUDIO DIZAJN“ DOO, Budva, predato uz dopunu zahtjeva UP I-22-332/23-112/4 od 11.12.2024. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 11.12.2024. godine u 08:56:38 časova, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara. **Obavezuje se investitor** da do prijave građenja sprovede u list nepokretnosti Elaborat parcelacije po planskom dokumentu (ovjeren od strane uprave za nekretnine), izrađen od strane "GEODESK" doo Budva, u smislu člana 50 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). Ukoliko investitor do prijave građenja ne sprovede upis katastarskih parcela u list nepokretnosti, na osnovu ovjerenog Elaborata o parcelaciji po planskom dokumentu, ovo rješenje mora biti poništeno na osnovu člana 139, 140, 141 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" br. 46/14, 20/15, 40/16 i 37/17). Nadalje, **obavezuje se** investitor "IRISS JEW" doo Budva, da prethodno reguliše sve imovinsko pravne odnose u smislu člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br: 64/17, 44/17, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), **odnosno da izvrši uknjižbu** pred Upravom za nekretnine Crne Gore, PJ Budva. Ukoliko investitor ne izvrši uknjižbu, do prijave građenja, ovo Rješenje može 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 UP I-22-332/24-112/1 od 08.12.2024.godine, "IRISS JEW" doo Budva (u daljem tekstu "Podnosioc zahtjeva") obratio se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje turističko apartmanskog objekta, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 0.49, (zadatim 0.50) i ostvarenim indeksom zauzetosti 0.19 (zadatim 0.20), spratnosti S+P+1, ukupne bruto površine smještajnog dijela 396.80 m² (zadata 400 m²), (sa podrumom i tehničkim prostorijama 462.17 m²) u okviru zadatih građevinskih linija, na UP 31, koju čini k.p. 296/2 KO Reževići I, a u zahvatu LSL-a „Poljane“ ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 25/11), izrađenim od strane „ARHI STUDIO DIZAJN“ DOO, 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 arhitektu.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio predmetni Zahtjev sa idejnim rješenjem izgradnje turističko apartmanskim objektom, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 0.49, (zadatim 0.50) i ostvarenim indeksom zauzetosti 0.19, (zadatim 0.20) spratnosti S+P+1,

ukupne bruto površine smještajnog dijela 396.80 m² (zadata 400 m²), (sa podrumom i tehničkim prostorijama 462.17 m²), u okviru zadatih građevinskih linija, na UP 31 koju čine k.p. 296/2 KO Reževići I, a u zahvatu LSL-a „Poljane“ („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 25/11), izrađenim od strane „ARHI STUDIO DIZAJN“ doo Budva, te dao svoju saglasnost na dostavljeno idejno rješenje objekata.

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 Detaljnog urbanističkog plana LSL „Poljane“, utvrđeno je da: *„Namjena prostora je turizam, javni sadržaj i sport i rekreacija, izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju. Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način. Krovovi su predviđeni u kombinaciji ravnih i kosih. Ravni kao prohodne terase. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte. Kosi krovovi, dvovodni ili jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°. Fasade treba da budu oblikovane u modernom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su kamen i drvo. Garažu planirati ispod osnovnog volumena objekta ili parkinzi na otvorenom pored objekta. Garažni prostor ne ulazi u obračun BRGP objekta. Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele. Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namene za dodatne zabavno rekreativne sadržaje (terase ugostiteljskih sadržaja, bazeni i dr.). Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.“*

Investitor je uz idejno rješenje dostavio otpravak dijela akta - Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti zavedenog kod notara Dalibora Kneževića iz Budve broj UZZ 859/2024 od 07.08.2024. godine, bez izjave prodavaca za knjiženje (clasula intabulandi). Iz navedenog razloga ovo je Rješenje izdato sa uslovom da investitor "IRISS JEW" DOO Budva prethodno reguliše sve imovinsko pravne odnose u smislu člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br: 64/17, 44/17, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), odnosno da izvrši uknjižbu pred Upravom za nekretnine Crne Gore, PJ Budva. Ukoliko investitor ne izvrši uknjižbu, kao i ne izradi prethodno navedeni Projekat i Elaborat, do prijave građenja, ovo Rješenje može 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).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti, na idejno rješenje izgradnje turističko apartmanskog objekta, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 0.49, (zadatim 0.50) i ostvarenim indeksom zauzetosti 0.19 (zadatim 0.20), spratnosti S+P+1, ukupne bruto površine smještajnog dijela 396.80 m² (zadata 400 m²), (sa podrumom i tehničkim prostorijama 462.17 m²) u okviru zadatih građevinskih linija, na UP 31, koju čini k.p. 296/2 KO Reževići I, a u zahvatu LSL-a „Poljane“ („Službeni list CG- opštinski propisi“ br. 25/11), izrađenim od strane „ARHI STUDIO DIZAJN“ DOO, Budva, predato uz dopunu zahtjeva UP I-22-332/24-112/4 od 11.12.2024. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 11.12.2024. godine u 08:56:38 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.

Rješenje obradio:

Mirko Mitrović, Samostalni savjetnik

Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi

