



Crna Gora  
Opština Budva

**Služba glavnog gradskog arhitekta**

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33403 820, arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/20-59/4  
Budva, 30.03.2020. godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu UPI-22-332/20-59/1 od 12.03.2020. godine, **Pima Božidara i Pima Ljubice** iz Budve za davanje saglasnosti na idejno rješenje zgrade, projektovane na k.p. 1996/1, 1969/9, 1969/10, 1969/10, 1969/14, 1996/4, 1996/5, 1969/1, 1969/8 i 1969/13 KO Budva, na UP 2c-1 i 2c-5, Blok 2, a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Babin do “ (“Službeni list CG- opštinski propisi” br. 11/12), izrađenim od strane „Arhi Studio Dizajn “ D.O.O. Budva, a na osnovu člana 18 i 116 Zakona o upravnom postupku (46/14, 20/15, 40/16, 37/17) donosi:

**R J E Š E N J E**

**Odbija se** zahtjev broj UPI-22-332/20-59/1 od 12.03.2020. godine, Pima Božidara i Pima Ljubice iz Budve za davanje saglasnosti na idejno rješenje zgrade , projektovane na k.p. 1996/1, 1969/9, 1969/10, 1969/10, 1969/14, 1996/4, 1996/5, 1969/1, 1969/8 i 1969/13 KO Budva, na UP 2c-1 i 2c-5, Blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Babin do “ (“Službeni list CG- opštinski propisi” br. 11/12), izrađenim od strane „Arhi Studio Dizajn “ D.O.O. Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije.

**O b r a z l o Ź e n j e**

Aktom broj UPI-22-332/20-59/1 od 12.03.2020. godine Pima Božidar i Pima Ljubica iz Budve (u daljem tekstu “Podnosioci zahtjeva”) su se obratili Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na idejno rješenje zgrade , projektovane na k.p. 1996/1, 1969/9, 1969/10, 1969/10, 1969/14, 1996/4, 1996/5, 1969/1, 1969/8 i 1969/13 KO Budva, na UP 2c-1 i 2c-5, Blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Babin do “ (“Službeni list CG- opštinski propisi” br. 11/12), izrađenim od strane „Arhi Studio Dizajn “ 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 arhitektu.

Postupajući po predmetnom zahtjevu Glavni gradski arhitekta je uputio Podnosiocu zahtjeva Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka br 22-332/20-59/3 od 18.03.2020. godine, u kojem navodi da idejno rješenje potrebno uskladiti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz DUP-a "Babin do".

Predmetno Obavještenje je primljeno od strane podnosioca zahtjeva 19.03.2020. god., za šta postoji povratnica u spisima predmeta, a kako Podnosioc zahtjeva do donošenja ovog rješenja nije dostavio izjašnjenje na Obavještenje, to je Gradski arhitekta zahtjev za predmetno idejno rješenje odbio.

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).

Smjernice za oblikovanje iz DUP-a "Babin do":

*"Cio prostor Plana definisan je kao pretežna namena – stanovanje u okviru kojeg su određene sljedeće zone: - Zona S1 -stanovanje srednje gustine spratnosti do P+2+Pk, u blokovima br. 1, 2, 3 i 4 i delovima blokova 5, 8, 9 i 10. Planirani indeks zauzetosti je 0,40, a planirani indeks izgrađenosti je 1.6.*

*- Zona S2 -stanovanje srednje gustine spratnosti do P+3+Pk, u blokovima br. 5a, 6 i 7 i delovima blokova 5, 8, 9 i 10. Planirani indeks zauzetosti je 0,40, dok je planirani indeks izgrađenosti 2.0. Parametri za ovu izgradnju su dati u okvirima vrijednosti koje su GUP-om date za zonu stanovanja srednjih gustina sa malim povećanjem indeksa izgrađenosti u zoni S2 s obzirom da je to istovremeno i zona rekonstrukcije i obnove.*

*U obje zone postoje zatečeni objekti koji premašuju jedan ili više urbanističkih parametara dozvoljenih planom. Oni su evidentirani u tabelama po blokovima i grafičkom prilogu kao izuzeci i na njima su zabranjene bilo kakve intervencije, osim onih u cilju održavanja.*

*- sve vrste hotela kao i moteli, pansioni i kampovi mogu imati minimalno 7 (sedam) smještajnih jedinica, a nešto veći (preko 25) mogu imati i depandanse,*

*- slobodan, zeleni prostor koji se koristi za rekreaciju, sport i druženje po kategorijama hotela iznosi: -hoteli sa 4 (četiri) zvjezdice- najmanje 80 m<sup>2</sup> po jednom krevetu.*

*Za ostale kategorije hotela zahtijeva se komfor u unutrašnjim prostorima i širok izbor aktivnosti.*

*Specijalizovani hoteli, kao što su hoteli za odmor, poslovni ili kongresni hoteli zahtijevaju značajne unutrašnje sadržaje i opremu koja omogućava specijalizovane aktivnosti.*

*Maksimalna spratnost novih objekata:*

*- ZONA S1 maksimalno suteran (ili podrum), prizemlje, 2 sprata i potkrovlje - Su(ili Po)+P+2+Pk ili suteran (ili podrum, odnosno - četiri korisne etaže. (u grafičkom prilogu obeleženo kao P+2+Pk).*

*Maksimalna visina vijenca **iznosi 10,5 m,** mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg*

*djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca.*

*- ZONA S2 maksimalno suteran (ili podrum), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje - Su(ili Po)+P+3+Pk ili suteran (ili podrum, odnosno - pet korisnih etaža. (u grafičkom prilogu obeleženo kao P+3+Pk).*

*Maksimalna visina vijenca iznosi 13,5 m, mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca."*

Analizirajući predmetno idejno rješenje, Glavni gradski arhitekta je izveo činjenice o postojećem stanju na terenu, a isto pokazuje da je na UP 2c-5 objekat na terenu manji od planski definisanog postojećeg stanja, za koje je konstatovano prekoračenje parametara



planskog dokumenta. Kako je prethodno navedeno za objekte sa oznakom \* planskim dokumentom je predviđeno tekuće održavanje, ne i zamjena objekata.

Obzirom da je projektant projektovao jedan objekat na dvije urbanističke parcele različito tretirane planskim dokumentom, Glavni gradski arhitekta smatra da se nisu stekli uslovi za objedinjavanje u formu jednog objekta srednjih vrijednosti parametara. Prethodno je zaključeno jer konačna forma i oblik objekta premašuju smjernice za volumetriju za zonu S1 u kojoj se nalazi predmetna lokacija. Prekoračenje parametara je uzrokovalo povećanje ukupne volumetrije objekta kroz horizontalnu volumetriju, ali i planskim dokumentom definisanu vertikalnu volumetriju.

Objekat je planiran za turističku namjenu hotel 4\*, ali ne zadovoljava planskim dokumentom zahtjevano uslove i smjernice za projektovanje slobodnih zelenih površina, te se zaključuje da i uređenje parcele nije u saglasju sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Pima Božidaru i Pima Ljubici na idejno rješenje zgrade na UP 2c-1 i UP 2c-5, u bloku 2c, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Babin do“ („Službeni list CG“ opštinski propisi br: 11/12), izrađenim od strane „Arhi Studio Dizajn“ DOO Budva , u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta.

#### UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od prijema istog. Žalba se dostavlja preko Glavnog gradskog arhitekta i taksira se sa 5,00 € uplatom na žiro račun broj 510-8176777-39.

#### Dostavljeno:

- imenovanom
- Glavnom državnom arhitekti
- U dosije
- Arhivi

