



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: UPI-22-332/21-162/6

Budva, 29.03.2022. godine

**Architecture&Development doo Budva i Ponyo
doo Budva**

Ul. Toplišk put 47

Budva

Veza: Predmet/akt broj: Predmet/akt br. UPI-22-332/21-162/1 od 06.12.2021.godine

Predmet: Obavještenje o javnom objavljivanju

Poštovani, aktom broj UPI-22-332/21-162/1 od 06.12.2022.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta na k.p. 1798/4, 1799/1, 1801/4 KO Reževići I, na dijelu UP24, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Skočiđevojka II" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 54/10) izrađenim od strane „Project engineering renaissance“ d.o.o. Podgorica.

Kako se predmetno Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka: Predmet/akt broj: UPI-22-332/21-162/5 od 15.03.2022.godine neuručeno vratio kod ovog organa sa dostavnicom, a upravo je upućen na zvaničnu adresu podnosioca zahtjeva koja je navedena u zahtjevu, to je Glavni gradski arhitekta postupio u skladu sa članom 87 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), te je predmetno Rješenje objavio na internet stranici ovog organa, čime je u skladu sa navedenim članom izvršio objavljivanje javnim obavještavanjem.

Kao dan objavljivanja ima se smatrati 29.03.2022.godine, a dostavljanje će se smatrati izvršenim istekom roka od 10 dana od objavljivanja, odnosno 09.03.2022.godine.

S poštovanjem,



v.d. Glavni gradski arhitekta
Vladan Stevović, M.Arch.

Prilog:

- Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka: UPI-22-332/21-162/5 od 15.03.2022.godine

Kontakt osoba:

Stefan Raičević

+382 33 403 820

Dostavljeno:

- Spisima predmeta
- a/a



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 403-821, e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/21-162/5
Budva, 15.03.2022.godine

Za: **Architecture&Development doo Budva i
Ponyo doo Budva**

[Redacted Signature]

Veza: Predmet/akt br.UPI-22-332/21-162/1 od 06.12.2021.godine
Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka

Poštovani, aktom broj UPI-22-332/21-162/1 od 06.12.2022.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta na k.p. 1798/4, 1799/1, 1801/4 KO Reževići I, na dijelu UP24, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Skočiđevojka II" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 54/10) izrađenim od strane „Project engineering renaissance“ d.o.o. Podgorica. Aktom broj UPI-22-332/21-162/4 od 03.03.2022. godine, dostavili ste dopunu zahtjeva.

Glavni gradski arhitekta razmatrajući Vaš zahtjev, a u vezi sa članom 105 i 111 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br: 56/14, 20/15, 46/16 i 37/17), obavještava vas o rezultatima ispitnog postupka:

UT uslovi, poglavlje 5. Pravila regulacije, *"Kota prizemlja: Na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta."* Uvidom u idejno rješenje kota prizemlja je znatno viša u odnosu na dozvoljenu (više od 3,50 m u odnosu na kotu konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta).

Predmetni objekat u idejnom rješenju je obrađen kroz pet vidljivih nivoa, što je suprotno UT uslovima i Lokalnoj studiji lokacije, po kojima su dozvoljene tri vidljive etaže, u odnosu na saobraćajnicu, S+P+1.

Uvidom u idejno rješenje volumetrija nije usklađena sa prirodnom konfiguracijom terena. Potrebno je objekat raščlaniti na više volumena, stepenasto, tako da prate liniju postojećeg terena koliko je god moguće.

UT uslovi, poglavlje za pejzažno oblikovanje urbanističke parcele: *"Od ukupne površine urb.parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pješačkim i prilaznim putevima."* 50% urbanističke parcele planirati za zelene površine, van prostora koji je zauzet gradnjom.

Članom 109, Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014), Izgrađena površina i bruto razvijena građevinska površina objekata, *'Bruto razvijena građevinska površina objekta predstavlja izgrađenu površinu objekta, koja uključuje površinu pod komunikacijama, konstruktivnim elementima, zidovima, balkonima, lođama, terasama, erkerima i dr.'* Dalje se navodi, član 110, Indeks zauzetosti zemljišta, *'Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže i ne može da se tumači kao vrijednost samo na nivou prizemlja.'* U skladu sa predhodno navedenim obračunati zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele. Navedene odluke u procesu dizajna objekta direktno utiču na oblikovanje.

Pristupni plato za objekte 1 i 2 i potporni zidovi su predimenzionisani (posledično formiran projektovanjem gabarita suterena). Veliki udio površine date katastarske parcele ostao je pokriven izgrađenim strukturama.

Objekat nije u formi tradicionalne arhitekture i nije uklopljen u prirodni ambijent kako bi se očuvala graditeljska tradicija. Nadzemne etaže nisu ambijentalno uklopljene sa detaljima tradicionalne arhitekture, nije korišten štokovani kamen za okvire oko prozora. Odnos na fasadi punog i praznog nije usklađen sa tradicionalnom arhitekturom. Nije korišćen kamen i kovano gvožđe prilikom projektovanja ograda. Spoljne stepenice nisu pune i obrađene klesanim kamenom. Uređenje terena sa bazenom projektovati tako da se izbjegnu visoki potporni zidovi – spustiti bazen na nivo terena.

Arhitektura može biti savremena sa tradicionalnim elementima koji su interpretirani kroz savremeni izraz, upotreba pomenutih elemenata je obavezujuća u cilju zadržavanja i afirmacije tradicionalnog graditeljskog nasljeđa.

Sve naprijed navedeno je propisano u UT uslovima, poglavlje 9. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje: "Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvjesni graditeljski duh područja.

Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.

Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja, štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za drvenariju i prerrole. Kamene ploče za terase i pižune.

U blizini sela fasada mora imati min. 70% kamenu oblogu. Preporučuje se upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i prerrole. Ako postoji omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mliječnu boju. Ograde na terasama su pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustera. Na postojećim objektima gdje su urađeni neadekvatni materijali (loše odabran kamen, veliki broj balustera i sl.) zahtijevati ugradnju novih elemenata ambijentalne arhitekture (ograde od kovanog gvožđa, domaći kamen na fasadi...).

Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni element treba da budu pune – podzidane obrađene klesanim kamenom."

Sagledavajući predloženo idejno rješenje objekta na k.p. 2297/4 KO Budva, na UP 7, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Komoševina II“ ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 01/11), izrađenim od strane „KOTOR ARH“ DOO Kotor, u duhu planskih smjernica za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, Glavni gradski arhitekta smatra da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje, čime je ispitni postupak u ovoj upravnoj stvari okončan.

U smislu člana 112 Zakona o upravnom postupku, o rezultatima ispitnog postupka možete se izjasniti u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod ovog organa u roku od 8 dana od prijema ovog obavještenja. Istovremeno vas obavještavamo da uvid u spise predmeta možete izvršiti u kancelariji Glavnog gradskog arhitekta.

Ako se ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ donijeće rješenje bez vašeg izjašnjenja.

S poštovanjem,



v.d. Glavni gradski arhitekta


Vladan Stevović, M. Arch.

Dostavljeno:

- Imenovanom
- Spisima predmeta
- a/a

Kontakt osoba:

Mina Radović

mina.radovic@budva.me

+382 33 403 821