

PREUZELI 03.10.2024



Crna Gora

Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta
Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora,
Telefon +382 33 699-042,
e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/24-77/4
Budva, 03.10.2024.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 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" br 46/14, 20/15, 40/16, 37/17) rješavajući po zahtjevu investitora UPI-22-332/24-77/1 od 31.07.2024. godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta - turističko-apartmanski blok na dijelu UP 30, blok br.11, u zahvatu DUP-a "Dubovica I - Izmjene i dopune" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 01/14), koju čini katastarska parcela br. 1651/1 KO Budva, donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost investitoru „AURA VITALIS“ DOO Budva i Pribilović Rajku na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta turističko – apartmanski blok, na UP 30, blok br. 11, u zahvatu DUP-a "Dubovica I - Izmjene i dopune" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 01/14), koju čini katastarska parcela br. 1651/1 KO Budva, bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 1957,22 m² (planom zadata površina nadzemnih etaža 1589,12 m² – ostvarena 1588,39 m²), indeksa izgrađenosti 1,91 (planom zadato: 1,91) i indeksa zauzetosti 0.38 (planom zadato: 0.38), spratnosti G+P+4, ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama.

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-1408/24 od 14.02.2024.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-22-332/24-77/1 od 31.07.2024. godine, investitor „AURA VITALIS" doo iz Budve (u daljem tekstu "Podnosioci zahtjeva") obratili su se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta - turističko-apartmanski blok na dijelu UP 30, blok br. 11, u zahvatu DUP-a "Dubovica I - Izmjene i dopune" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 01/14), koju čini katastarska parcela br. 1651/1 KO Budva, bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 1957,22 m² (planom zadata površina nadzemnih etaža 1589,12 m² – ostvarena 1588,39 m²), indeksa izgrađenosti 1,91 (planom zadato: 1,91) i indeksa zauzetosti 0.38 (planom zadato: 0.38), spratnosti G+P+4, izrađenim od strane „TRIA" d.o.o. Budva, sa prikazanim odnosom prema građevinskim linijama i prikazanim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

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. 1600 na kp 1651 KO Budva upisana je nosioc prava

svojine Pribilović Ljubo Rajko (obim prava: 1/1). U okviru idejnog rješenja investitor je dostavio Ugovor o zajedničkoj gradnji br. UZZ 1070/2024 ovjeren od strane notara Nikole Tomanovića iz Budve od 02.07.2024.godine između Rajka Pribilovića i Mire Pribilović (Prva ugovorna strana) i "Aura Vittalisi" doo Budva (Druga ugovorna strana), koji je evidentiran od strane Uprave za nekretnine u LN 1600 u G listu. Kao investitor u okviru predatog idejnog rješenja naveden je Rajko Pribilović i "Aura Vittalisi".

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.

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.

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

Urbanistička parcela se ne ograđuje.

U LN 1600 na lokaciji je evidentiran postojeći prizemni objekat 65 m² sa prekoračenjem dozvole 9 m² i 3 pomoćne zgrade koja nemaju dozvolu. Prema tehničkom opisu, na lokaciji postojeći objekti se ruše.

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

Na predmetnoj lokaciji nije predviđeno postavljanje pomoćnih objekata.

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

UP 30 u bloku 11 u zahvatu DUP-a "Dubovica I - izmjene i dopune" ima postojeći direktan kolski pristup sa kote +14.50 m n.v.

Objekat ispunjava uslove za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, 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 urbanističkoj 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.

Elaborat parcelacije po DUP-u nije sproveden, ali je zaveden od strane Uprave za nekretnine pod brojem 919 104-UPI-1408/24 od 14.02.2024. i evidentiran u LN 1600 u G listu. UP 30 se sastoji od kp 1651/1 KO Budva (832 m²) i od kp 1652/7 KO Budva (11 m²), što čini površinu 843 m². Predmetna površina za izgradnju idejnog rješenja je površina kp 1651/1 KO Budva, tj. 832 m², 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 urbansitičke 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.

Planirana namjena objekta je turistička. U okviru urbanističko-tehničkih uslova dozvoljena je namjena SS1- stanovanje srednje gustine u zoni sa postojećim objektima na sopstvenoj parceli, a kao kompatibilna namjena na nivou cjelokupnog plana data je mogućnost turizma – apartmani za iznajmljivanje. Predato idejno rješenje je objekat – turističko-apartmanski blok.

Predato idejno rješenje je projektovano na lokaciji koja predstavlja dio UP 30 (površine 832 m²), koja se sastoji od kp 1651/1 KO Budva (832 m²). Dozvoljeni i projektovani urbanistički parametri su sledeći: ukupna bruto površina smještajnog dijela 1588,39 m² (zadato: 1589,12 m²), ukupne bruto površina sa garažama 1957,22 m², indeks izgrađenosti 1.91 (zadato: 1.91) i indeks zauzetosti 0.38 (zadato 0.38).

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, tj. Ista se ne smije prekoračiti. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekta mogu prelaziti građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama najviše do 1,20m na minimalnoj visini od 3,0m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. Glavna građevinska linija je postavljena prema ulici S-19 (3m od

granice UP) i prema S-21 (1,5m od granice UP). Projektovani objekat je poštuje glavne građevinske linije. 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 2,5m, i otvori na bočnim fasadama su normalnih dimenzija i parapeta. Ispoštovano je udaljenje od 1,5m od kp 1652/7 KO Budva, što je dozvoljeno planom za nepravilan oblik parcele. Minimalno udaljenje od susjednog objekta je 4,00 m. Prema ovjerenom geodetskom snimku koji je priložen u okviru idejnog rješenja, objekat na kp 1650 KO Budva ima izgrađen dio gabarita na predmetnoj lokaciji. Uvidom u list nepokretnosti obje susjedne katastarske parcele, konstatovano je da navedeni gabarit nije evidentiran. Uvidom u arhiv opštine Budva, za isti nije pokrenut zahtjev za legalizaciju. Na osnovu naprijed navedenog isti se ne može smatrati objektom na terenu. Udaljenost od susjeda se mora posmatrati u odnosu na osnovni gabarit objekta na kp 1650 KO Budva, na osnovi koga je dobijena građevinska dozvola. Projektovani objekat je na većoj udaljenosti od 4 m od postojećeg objekta (475 cm). Dozvoljeni tip krova je kosi ili ravni (str. 221), nagiba 18°-23°. U predmetnom idejnom rješenju projektovan je neprohodan ravan zeleni krov minimalne visine supstrata 60cm. Kota prizemlja je na 2,56 m iznad konačno nivelisanog terena (maksimalno 3,5 m kod terena u nagibu), što je dozvoljeno planskim dokumentom.

Spratnost objekta je G+P+4, a što je i dozvoljena spratnost. Planom je dat uslov za maksimalnu visinu etaže 3,2 m, a projektovana je 3,06 m.

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 izmjenila dozvoljena zona izgradnje i položaj građevinskih linija.

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

Na osnovu uvida u navedene urbanističko-tehničke uslove, 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 objekta turističko – apartmanski blok, na UP 30, blok br. 11, u zahvatu DUP-a "Dubovica I- Izmjene i dopune" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 09/14), koju čini katastarska parcela br. 1651/1 KO Budva, bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 1957,22 m² (planom zadata površina nadzemnih etaža 1589,12 m² – ostvarena 1588,39 m²), indeksa izgrađenosti 1,91 (planom zadato: 1,91) i indeksa zauzetosti 0.38 (planom zadato: 0.38), spratnosti G+P+4, izrađenim od strane „TRIA“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta 19.09.2024. godine u 10:26:22 časova, predato uz dopunu zahtjeva UP I-22-332/24-77/3 od 23.08.2024. 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.

v.d. Glavni gradski arhitekta



Jelena Lazić, M. Arch.

Dostavljeno:

- Imenovanim
- U dosije
- Arhivi