

preuzeto 9.05.25
Laboratorij



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-22-332/25-26/4
Budva, 09.05.2025.godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, na osnovu člana 8,10,22 i 25 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 19/25) kao i na osnovu člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" br 46/14, 20/15, 40/16, 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Simijonović Katarine i Jeknić Marka, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane "KALOS" DOO Budva, za izgradnju turističko - apartmanskog objekta, na katastarskoj parceli k.p. 1940/1 i k.p.1938 KO Budva, u opštini Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Simijonović Katarini i Jeknić Marku na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "KALOS" DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.04.2025. godine u 9:44:37h, za izgradnju turističkog – apartmanskog objekta, (planom zadato: zona S1-stanovanje srednje gustine), na dijelu UP 2b-7, k.p. 1940/1 i UP 2b-9, k.p.1938 KO Budva, u zahvatu DUP-a "Babin do" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/12), opština Budva, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, osnovnih urbanističkih parametara (ukupne bruto razvijene građevinske površine: 1331,14 m² (planom zadato: 1331,20 m²), površine pod objektom: 332,66 m² (planom zadato: 332,80m²), indeksa zauzetosti: 1,60 (planom zadato: 1,60), indeksa izgrađenosti: 0,40 (planom zadato: 0,40), spratnosti: G2+G1+P+2+Ps (planom zadato:P+2+Pk) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem stambenih/apartmanskih jedinica: 22 (planom zadato: nije definisano), ukupnim brojem parking/garažnih mjesta: 25 (planom zadato: 24), površine pod zelenilom: 267 m². Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatoj glavnoj građevinskoj liniji i ispoštovan odnos, shodno projektovanoj namjeni, prema definisanim bočnim građevinskim i zadnjoj građevinskoj liniji.

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-UIP-1534/24 od 21.03.2024.godine u smislu člana 50 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj: 19/25). 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-22-332/25-26/1 od 19.03.2025.godine, Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, obratili su se Simijonović Katarina i Jeknić Marko za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog objekta projektovanog od strane "KALOS" DOO Budva, za izgradnju turističko – apartmanskog objekta, na katastarskim parcelama na dijelu UP 2b-7, k.p. 1940/1 i UP 2b-9, k.p.1938 KO Budva, opština Budva.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Odredbom člana 22 stav 1, tačka 1, Zakona o izgradnji objekata ("SL.CG" br. 19/25) propisano je da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na:

1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa:

- urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;

- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), dok je stavom 2 tačka 1 istog zakona propisano da Glavni gradski arhitekta daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, a stavom 3 propisuje da Poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata ("SL.CG" br. 19/25) data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. Istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1 ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata ("SL.CG" br. 19/25) navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio Opštini Budva - Glavnom gradskom arhitekti sljedeću dokumentaciju: urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/20-80/4 izdate dana 02.07.2020. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj UPI-22-332/25-26/3 od 15.04.2025. godine, projektovano od starne "KALOS" DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.04.2025. godine u 9:44:37h, za izgradnju turističkog – apartmanskog objekta, (planom zadato: zona S1-stanovanje srednje gustine), na dijelu UP 2b-7, k.p. 1940/1 i UP 2b-9, k.p.1938 KO Budva, u zahvatu DUP-a "Babin do" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/12), opština Budva, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, osnovnih urbanističkih parametara (ukupne bruto razvijene građevinske površine: 1331,14 m² (planom zadato: 1331,20 m²), površine pod objektom: 332,66 m² (planom zadato: 332,80m²), indeksa zauzetosti: 1,60 (planom zadato: 1,60), indeksa izgrađenosti: 0,40 (planom zadato: 0,40), spratnosti: G2+G1+P+2+Ps (planom zadato: P+2+Pk) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem stambenih/apartmanskih jedinica: 22 (planom zadato: nije definisano), ukupnim brojem parking/garažnih mjesta: 25 (planom zadato: 24), površine pod zelenilom: 267 m². Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatoj glavnoj građevinskoj liniji i ispoštovan odnos, shodno projektovanoj namjeni, prema definisanim bočnim građevinskim i zadnjoj građevinskoj liniji.

Shodno navedenom a uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da je projektovan objekat usaglašen sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenost i namjena objekta).

Urbanističko-tehničkim uslovima, u pogledu smjernica za oblikovanje i materijalizaciju objekta propisano je sljedeće:

"Prilikom obade fasade izbjegavati elemente koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Nepoželjna je pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd. Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl. U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način."

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je u tehničkom opisu navedeno: "Fasada je obrađena tako da se svojim volumenom, koloritom i materijalizacijom kao i savremenim izrazom, uklopi u mediteranski karakter lokacije uz poštovanje identiteta gradskog ambijenta i na taj način doprinese unapredjenju karaktera lokalne ambijentalne celine u kojoj nastaje. Volumen objekta sačinjavaju jasne, odmerene i jednostavne forme. Posebna pažnja posvećena je primeni elemenata bioklimatskog principa gradjenja baziranim na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima pa ja za finalnu obradu fasade i i njenih elemenata predviđena upotreba lokalnog kamena i adekvatnih fasadnih sistema. Ambijentalno uklopljen, sa jakim likovnim izrazom karakterističnim za urbane sredine Mediterana, objekat je uskladjen sa kontekstom u kojem nastaje i predviđenom namenom. Delovi fasade, podzidi kao i popločanja urađeni su kamenom svetlo sive boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja. Autohtono zelenilo planirano kako na neprohodnom terasama tako i u parteru oko objekta .

Detaljan opis materijala i RAL boja je dat i opisu na grafičkim prilogima fasada.

Krovovi su ravni sa potrebnim slojevima za pad, termičku i hidroizolaciju.

Spoljna vrata i prozori i su od aluminijumske bravarije sa termoprekidom.

Ograde na terasama predviđene su od kovanog gvoždja.

Podovi na svim terasama su popločani granitnom keramikom.

Površine za komunikaciju oko objekta obložene su kamenom, štampanim betonom a preostale slobodne površine na parceli su predviđene za kultivisano parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i niskim rastinjem."

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Simijonović Katarini i Jeknić Marku iz Budve, na idejno rješenje izgradnje turističko – apartmanskog objekta, na katastarskim parcelama na dijelu UP 2b-7, k.p. 1940/1 i UP 2b-9, k.p.1938 KO Budva, u zahvatu DUP-a "Babin do" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/12), izrađenim od strane "KALOS" DOO Budva, predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/25-26/3 od 15.04.2025. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 15.04.2025. godine u 9:44:37h, u smislu usaglašenosti sa urbanističko – tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim ubanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

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:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi

