

CRNA GORA
Opština Budva
Služba glavnog gradskog arhitekta
Broj: 22-U-308/5
Budva, 29.11.2019. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87, u vezi člana 88, stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 64/17, 44/18) i člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku (46/14, 20/15, 40/16, 37/17), rješavajući po zahtjevu broj 22-U-308/1 od 27.09.2019. godine, **Jovanović Bose** iz Budve, za ponovno davanje saglasnosti na idejno rješenje zgrade projektovane na urbanističkim parcelama UP 5,6,9, u bloku 9, na k.p.1404/6, 1404/7, 1404/8, 1404/9, 1404/10, 1404/11, 1404/13, 1404/14 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Podkošljun” (“Službeni list CG-opštinski propisi” br.26/08) izrađenim od strane “Adria Invest” doo Budva, donosi:

RJEŠENJE

1. Jovanović Bosi iz Budve **daje se saglasnost na fazu jedan i fazu dva** idejnog rješenja zgrade projektovane na urbanističkim parcelama UP 5, 6 i 9, u bloku 9, na k.p.1404/6, 1404/7, 1404/8, 1404/9, 1404/10, 1404/11, 1404/13, 1404/14 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Podkošljun” (“Službeni list CG-opštinski propisi” br.26/08), predato uz zahtjev broj 22-U-308/1 od 27.09.2018. godine, izrađenim od strane “Adria Invest” doo Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta.

2. **Obavezuje se** investor Jovanović Bose iz Budve da prije izrade glavnog projekta za **fazu tri** izvrši objedinjavanje građevinske lokacije koja se sastoji iz urbanističkih parcela UP 5, 6 i 9, blok 9, KO Budva, DUP “Podkošljun”, u smislu vlasništva na cjelokupnim urbanističkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 22-U-308/1 od 27.09.2019. godine Jovanović Bose iz Budve (u daljem tekstu “Podnosilac”) je Glavnom gradskom arhitekti podnijela Zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje zgrade projektovane na urbanističkim parcelama UP 5,6,9, u bloku 9, na k.p.1404/6, 1404/7, 1404/8, 1404/9, 1404/10, 1404/11, 1404/13, 1404/14 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Podkošljun” (“Službeni list CG-opštinski propisi” br.26/08) izrađenim od strane “Adria Invest” 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, te dao svoju saglasnost na dostavljeno idejno rješenje zgrade projektovane na urbanističkim parcelama UP 5,6,9, u bloku 9, na k.p.1404/6, 1404/7, 1404/8, 1404/9, 1404/10, 1404/11, 1404/13, 1404/14, 1404/16, 1404/17, 1406/1, KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.26/08) izrađenim od strane "Adria Invest" doo Budva.

Podnosiocu zahtjeva je dostavljeno Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka br 22-U-308/3 od 18.11.2019. godine, na koje navode je Podnosilac odgovorio izmjenom idejnog rješenja br 22-U-308/4 od 26.11.2019. godina, kojom je uvažio primjedbe ovog organa.

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 DUP-a Podkošljun, utvrđeno je da: *„Pri izgradnji objekata treba voditi računa da se obezbijedi jednolikovno uređenje naselje, nova slika naselja Podkošljun, višeg standarda. Uslovi koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja. 1) Poštovanje izvornog arhitektonskog stila. Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacije isl. Prilikom dodavanja bilo kakvih djelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije – doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih djelova, mijenjanje krova i sl, potrebno je da svi novi djelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl. 2) Uljepšavanje dvorišnih fasada. U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način u duhu ovih uslova ograđene. 3) Sprečavanje kiča. Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno elementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure patuljaka, lavova, figure i sl.). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd. 4) Upotreba korektivnog zelenila. Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tako 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. 5) Upotreba materijala i boja. 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 na otpornost na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. 6) Uljepšavanje javnih prostora. Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja“.

Stavom 2 izreke ovog rješenja, investitor je obavezan da prije izrade glavnog projekta, vezano za fazu tri izgradnje objekta, riješi pitanje vlasništva na djelovima urbanističkih parcela UP 5 i 9, blok 5, konkretno na kat. parc. 1404/13, preko kojih prelazi javna saobraćajnica, a koja nije u vlasništvu investitora. Ovo iz razloga što se cjelokupne UP 5 i 9 navode kao sastavni dio lokacije, a ne postoji vlasništvo investitora na cjelokupnim UP 5 i 9, za koje parcele su uračunati kapaciteti u planirani objekat, tj fazu tri.

Kada je u pitanju namjena UP 5, 6 i 9, u bloku 9, KO Budva, DUP "Podkošljun", u urbanističko-tehničkim uslovima se navodi da investitor može namjenu odrediti po izboru, tako da prvobitna namjena svake UP pojedinačno nije od uticaja na objedinjavanje pomenute tri UP u jednu građevinsku lokaciju iz tog razloga je idejno rješenje je revidovano, o čemu je dostavljen dokaz uz samo idejno rješenje.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Jovanović Bosi iz Budve na idejno rješenje zgrade projektovane urbanističkim parcelama UP 5,6,9, u bloku 9, na k.p. 1404/6, 1404/7, 1404/8, 1404/9, 1404/10, 1404/11, 1404/13, 1404/14 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.26/08) izrađenim od strane "Adria Invest" doo Budva, u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju 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

