

CRNA GORA
Opština Budva
Služba glavnog gradskog arhitekta
Broj: UPI-22-332/20-10/5
Budva, 27.02.2020. godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva, postupajući po zahtjevu **Sergeya Pasko**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta na k.p. 1613, 1614/1, 1615/2 i 1612/5 KO Kuljače, na UP V68, a u zahvatu Lokalne Studije Lokacije „Kuljače-Vojnići“ (”Službeni list CG- opštinski propisi” br. 02/10), izrađenim od strane „KALOS“ DOO Budva, na osnovu člana 88, a u vezi sa članom 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (”Sl. List Crne Gore”, br. 064/17, 44/18), te na osnovu člana 18 i 116 Zakona o upravnom postupku (”Sl. List Crne Gore” broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev broj UPI-22-332/20-10/5 od 24.01.2020. godine, podnesen od strane **Sergeya Pasko** za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta na k.p. 1613, 1614/1, 1615/2 i 1612/5 KO Kuljače, na UP V68, a u zahvatu Lokalne Studije Lokacije „Kuljače-Vojnići“ (”Službeni list CG- opštinski propisi” br. 02/10), izrađenim od strane „KALOS“ DOO Budva.

Obrazloženje

Sergey Pasko (u daljem tekstu ”Podnosilac”) se obratio Glavnom gradskom arhitekti dana 24.01.2020. godine zahtjevom broj UPI-22-332/20-10/5 za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta na k.p. 1613, 1614/1, 1615/2 i 1612/5 KO Kuljače, na UP V68, a u zahvatu Lokalne Studije Lokacije „Kuljače-Vojnići“ (”Službeni list CG- opštinski propisi” br. 02/10), izrađenim od strane „KALOS“ 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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu Glavni gradski arhitekta je uputio Podnosiocu zahtjeva Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, u kojem navodi da je tehničku dokumentaciju idejnog rješenja potrebno uskladiti sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije tako da sadrži geodetsku podlogu izrađenu od strane licencirane geodetske firme, Elaborat o parcelaciji po DUP-u, kao i širu situaciju u skladu sa Stručnim uputstvom Ministarstva održivog razvoja i turizma, te u potpunosti usaglasiti situaciju, osnove i fasade sa 3D prikazom. Takođe, u okviru tekstualnog dijela LSL ”Kuljače Vojnići”, u poglavlju 6.7. *UT uslovi za izgradnju objekata-stanovanje manje gustine*, dio 2. *Horizontalna i vertikalna regulacija*, navodi se: ”Kota prizemlja je 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.” Dalje se u poglavlju 6.7. *UT uslovi za izgradnju objekata- stanovanje manje gustine*, navode smjernice za arhitekturu objekta: ”Krovovi su u nagibu, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih a nagibi prate teren, pokrivač mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°. Fasada je od lokalnog kamena slaganog u horizontalne redove visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena. Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.). Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su svijetlo siva i bež. Za stolariju koja je obavezna, koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinastu zelenu ili prirodnu boju drveta. Na terasama obavezno predvidjeti izradu drv.pergole sa pižunom. Garaže, maksimalno dvije, planirati izvan osnovnog volumena objekta, ali obavezno uz njega dim. max. 3.6 x 6.0 m uz poštovanje date građevinske linije, ili u suterenskom dijelu objekta. Na istoj urb. parceli planirati još najmanje dva parking mjesta. Namjena

prostora je ekskluzivni turizam. Izgradnja ovakvih objekata podrazumjeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju. Faktor izgrađenosti pod objektima u odnosu na raspoloživi prostor ne može biti veći od 25%. Arhitektonsko urbanistička struktura pored uvažavanja prirodnih karakteristika terena mora biti vrhunska i sa najvećim mogućim ekskluzivitetom. To se odnosi na samu obradu objekata, kako u prostoru tako i u građevinskoj obradi. Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje." U idejnom rješenju kota poda prizemlja je postavljena na 6.15 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta, čime se narušila koncipirana vertikalna volumetrija objekta na urbanističkoj parceli. U skladu sa gore navedenim smjernicama za arhitekturu, Glavni gradski arhitekta upućuje da je neophodno ukinuti jednu suterensku etažu, te posebnu pažnju posvetiti oblikovanju, materijalizaciji i elementima sekundarne plastike. U smislu oblikovanja neophodno je prilagoditi formu objekta lokaciji u kojoj nastaje i okruženju. Dopisom br. UPI-22-332/20-10/3 od 10.02.2020. godine, podnosilac zahtjeva je obaviješten da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, u roku od osam dana od dana prijema Obavještenja.

Kako se predmetno Obavještenje neuručeno vratilo kod ovog organa, sa dostavnicom na kojoj je istaknuto da je primalac nepoznat, a upravo je upućeno na zvaničnu adresu podnosioca zahtjeva koja je navedena u zahtjevu, to je 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 predmetno Obavještenje objavio na internet stranici ovog organa, čime je u skladu sa navedenim članom izvršio objavljivanje javnim obavještanjem.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je Obavještenje javno objavljeno dana 13.02.2020. godine, a dostavljanje se smatra izvršenim istekom roka od 10 dana od objavljivanja, odnosno 24.02.2020. godine.

Sagledavajući volumetriju predmetnog objekta, opšti utisak je da se stvorila predimenzionisana prostorna forma na pokrenutom terenu, koja se arhitekturom, materijalizacijom i elementima sekundarne plastike nije uklopila u ambijentalno okruženje.

Na osnovu navedenog Glavni gradski arhitekta je mišljenja da objekat nije oblikovno koncipiran u skladu sa smjernicama iz LSL „Kuljače-Vojnići“. Do donošenja ovog rješenja podnosilac zahtjeva se nije izjasnio o rezultatima ispitnog postupka, niti je dostavio idejno rješenje sa izmjenama na koje mu se ukazalo Obavještenjem, pa je na osnovu člana 18 i 116 Zakona o upravnom postupku ("Sl. List Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), riješeno kao u dispozitivu.

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

Glavni gradski arhitekta
Ana SAMARDŽIĆ

