



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: UP I-22-332/20-271/ 4
Budva, 01.03.2021.godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu UP I-22-332/20-271/1 od 22.12.2020. godine, **Davis Elene i Edward Declana** iz Budve za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na dijelu k.p. 85/3 KO Reževići, na UP 105, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Blizikuće“ („Službeni list CG- opštinski propisi“ br. 21/14), izrađeno od strane „DELEX“ DOO Budva, a na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ br 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“ br 46/14, 20/15, 40/16, 37/17) donosi:

R J E Š E N J E

Usvaja se zahtjev Davis Elene i Edward Declana iz Budve, **daje se saglasnost** na idejno rješenje stambenog objekta, sa indeksom izgrađenosti 0,51, indeksom zauzetosti 0,2, spratnosti Su+P+1, visinom vijenca +6.4 m (211.9 mnv) i visinom sljemena +8.71 m (214,21 mnv), ukupne bruto površine smještajnog dijela 224,75 m², a sa garažom 357.75 m², projektovanog na dijelu k.p. 85/3 KO Reževići, na UP 105, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Blizikuće“ („Službeni list CG- opštinski propisi“ br. 21/14), izrađeno od strane „DELEX“ DOO Budva, predato uz dopunu zahtjeva UP I-22-332/20-271/3 od 15.02.2021. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 15.02.2021. godine u 10:24:40 časova, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP I-22-332/20-271/1 od 22.12.2020. godine, Davis Elena i Edward Declan iz Budve (u daljem tekstu „Podnosioci zahtjeva“) obratili su se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na dijelu k.p. 85/3 KO Reževići, na UP 105, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Blizikuće“ („Službeni list CG- opštinski propisi“ br. 21/14), izrađeno od strane „DELEX“ DOO Budva.

Odredbom člana 87 stav 5 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), 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 stambenog objekta, projektovanog na dijelu k.p. 85/3 KO Reževići, na UP 105, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Blizikuće“ („Službeni list CG- opštinski propisi“ br. 21/14), izrađeno od strane „DELEX“ DOO Budva, te dao svoju saglasnost na dostavljeno idejno rješenje objekta.

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 Lokalne studije lokacije „Blizikuće“, utvrđeno je da:

„Arhitektura nove kuće u tradicionalnom duhu“

Nova kuća mora da bude u stilu starih paštrovskih kuća. Pod ovim se podrazumjeva niz pristupa i postupaka, od doslovne imitacije paštrovske kuće pa do različitih derivata interpretacije narodne arhitekture. Prilikom projektovanja i građenja treba se pridržavati izvjesnog broja stilskih odlika koje mogu da se kombinuju sa savremenim rješenjima.

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. Pod tim se podrazumjeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena, prizemlju same zgrade, kao i okolnom, susjednom parteru. U parternom uređenju dvorišta primjeniti podzide, suvomeđe, ogradne zidove, stepenice, rampe i sl., i druge elemente tradicionalne arhitekture partera, koji moraju da budu rađeni u kamenu. Za izgradnju podzida i suhozida važe uslovi definisani, Uslovi za rekonstrukciju i zgradnju suhozida i podzida. Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela uraditi na način dat u tački UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

Ukoliko iz zatečenog stanja starog kućišta - njegovih zidova, ostataka maltera na susjednim kalakanima i sl, nije moguće rekonstruisati vertikalni gabarit stare kuće, onda je potrebno poštovati sljedeće smjernice:

-Spratna visina treba da bude usklađena sa spratnim visinama objekata u okruženju.

-Ukoliko to ne smeta ni susjedima, ni ukupnoj kompoziciji, broj etaža može da bude i 3 posmatrajući sa najniže strane objekta, po pravilu sa strane konobe, a broj međuspratnih konstrukcija 2. Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža sa ravnim plafonom pri čemu je iznad ovoga tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji.

Krov kuće treba da bude onakav kakav je bio na staroj kući. U slučaju da to nije moguće utvrditi, ili da takav krov može da smeta susjedu, krov može da se promjeni, ali mora da bude jednovodan ili dvovodan, logično uklopljen i povezan sa susjednim krovovima. Nagib krova treba da bude od 18 do 23°. Streha maksimalne širine do 60 cm treba da postoji samo nad zidovima gdje su vjenčаницe, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se postavljaju konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije moguća izrada ležećeg oluka. Nije dozvoljeno usjecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje vidilica, badža i sl.

Prihvatljivi sekundarni arhitektonski elementi. Sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa, "obori", dodatne prostorije, terase i prostorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod starog objekta. Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. Nije dozvoljena primjena maltera na fasadama koje su vidne iz glavnih seoskih vizura. Malterisane fasade mogu da se koriste u zaklonjenim zonama, dvorištima, na mjestima koja su okrenuta ka unutrašnjosti grupacije kuća i sl. Ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Nije moguće da se jedan fasadni zid radi u kombinaciji kamena i maltera, Broj objekata na jednoj urbanističkoj parceli može da se poveća ukoliko to investitor zahtjeva. Površine osnove objekata ne mogu biti manje od 80m². Ne može se uvećavati ukupna BRGP, ona mora ostati kako je predviđeno Studiom."

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Davis Eleni i Edward Declanu iz Budve na idejno rješenje stambenog objekta spratnosti Su+P+1, ukupne bruto površine smještajnog dijela 224,75 m², a sa garažom 357.75 m², projektovanog na dijelu k.p. 85/3 KO Reževići, na UP 105, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Blizikuće“ ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 21/14), izrađeno od strane „DELEX“ DOO Budva, predato uz dopunu zahtjeva UP I-22-323/20-271/3 od 15.02.2021. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 15.02.2021. godine u 10:24:40 časova, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta.



PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u roku od 15 dana od prijema istog. Žalba se dostavlja preko Glavnog gradskog arhitekta a taksa na žalbu iznosi 5,00 € i uplaćuje se na žiro račun broj 510-8176777-39.

S poštovanjem,



y.d. Glavni gradski arhitekta

Vladan Stevović, M. Arch.

Dostavljeno:

- Imenovanima
- U dosije
- Arhivi