



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: UPI-22-332/23-122/5
Budva, 22.09.2023. godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu broj UPI-22-332/23-122/1 od 28.08.2023. godine, **Andrije Delibašić iz Nikšića i "Geotehnika Montenegro" DOO Nikšić**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje ekskluzivne vile, projektovane na k.p.1536/1, 1536/2, 1536/3 i 1537/1 KO Sveti Stefan, na UP 54, u zahvatu UP "Ekskluzivni turistički kompleks Crvena glavica" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/10), izrađenim od strane „STUDIO AC“ DOO Cetinje, a na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18,63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i člana 18 stav 1 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 Andrije Delibašić iz Nikšića i "Geotehnika Montenegro" DOO Nikšić, **daje se saglasnost** na idejno rješenje ekskluzivne vile, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 0,49 (zadati 0,50), ostvarenim indeksom zauzetosti 0,20 (zadati 0,20), spratnosti Su+P+1 (zadata 3 korisne etaže), ukupne bruto površine smještajnog dijela 542.19 m² (zadata 550.00 m²), u okviru zadatih građevinskih linija, projektovane na k.p. 1536/1, 1536/2, 1536/3 i 1537/1 KO Sveti Stefan, na UP 54, u zahvatu UP "Ekskluzivni turistički kompleks Crvena glavica" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/10), izrađenim od strane „STUDIO AC“ DOO Cetinje, predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/23-122/4 od 22.09.2023. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 22.09.2023. godine u 08:41:13 h, u smislu arhitektonskog oblikovanja, materijalizacije objekta i usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Obavezuje se investitor da prethodno reguliše postupak sprovođenja elaborata u katastru nepokretnosti, u smislu člana 50 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" br: 64/17, 44/17, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23). Ukoliko investitor ne sprovede elaborat u katastru nepokretnosti, do prijave gradnje, ovo Rješenje može 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).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI-22-332/23-122/1 od 28.08.2023. godine, Andrija Delibašić iz Nikšića i "Geotehnika Montenegro" DOO Nikšić (u daljem tekstu "Podnosioci zahtjeva") obratili su se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje ekskluzivne vile, projektovane na k.p.1536/1, 1536/2, 1536/3 i 1537/1 KO Sveti Stefan, na UP 54, u zahvatu UP "Ekskluzivni turistički kompleks Crvena glavica" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/10), izrađenim od strane „STUDIO AC“ DOO Cetinje. Aktom broj UPI-22-332/23-122/4 od 22.09.2023. godine, Podnosioci zahtjeva su dostavili dopunu idejnog rješenja.

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 ili gradskog parka, 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 ekskluzivne vile, projektovane na k.p.1536/1, 1536/2, 1536/3 i 1537/1 KO Sveti Stefan, na UP 54, u zahvatu UP "Ekskluzivni

turistički kompleks Crvena glavica" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/10), izrađenim od strane „STUDIO AC“ DOO Cetinje, 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 zahvata Urbanističkog projekta "Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/10) opština Budva, utvrđeno je da : „Neophodno je odgovarajućim arhitektonskim jezikom koji se bazira na bogatoj lokalnoj graditeljskoj praksi, stvoriti jasan, određen i prepoznatljiv stil lokacije. Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadašnji kontekst treba da stvori savremeni arhitektonski i likovni izraz karakterističnog za lokacije mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa principima visokog turizma. Neki od ovih principa su ambijentalno uklapanje izraženo kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata, korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika, korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala, kao i prirodnih lokalnih materijala, itd. Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija

koje vode ka kiču, kao što su postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Namjena prostora je ekskluzivni turizam, izgradnja koja podrazumijeva arhitektonsku perfekciju. 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. Poželjno je koristiti kombinaciju visoko kvalitetnih građevinskih materijala. Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način.“

Kako stranka nije završila postupak sprovođenja elaborata u katastru nepokretnosti, u smislu člana 50 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br: 64/17, 44/17, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) ovo je Rješenje uslovljeno obavezom da stranka reguliše postupak sprovođenja elaborata u katastru nepokretnosti. Ukoliko investitor ne sprovede elaborat u katastru nepokretnosti, do prijave gradnje, ovo Rješenje može 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).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Andriji Delibašić iz Nikšića i "Geotehnika Montenegro" DOO Nikšić, na idejno rješenje ekskluzivne vile, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 0,49 (zadati 0,50), ostvarenim indeksom zauzetosti 0,20 (zadati 0,20), spratnosti Su+P+1 (zadata 3 korisne etaže), ukupne bruto površine smještajnog dijela 542.19 m² (zadata 550.00 m²), u okviru zadatih građevinskih linija, projektovane na k.p. 1536/1, 1536/2, 1536/3 i 1537/1 KO Sveti Stefan, na UP 54, u zahvatu UP "Ekskluzivni turistički kompleks Crvena glavica" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/10), izrađenim od strane „STUDIO AC“ DOO Cetinje, predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/23-122/4 od 22.09.2023. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 22.09.2023. godine u 08:41:13 h, u smislu arhitektonskog oblikovanja, materijalizacije objekta i usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima.

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 i taksa na žalbu iznosi 4,00 € i uplaćuje se na žiro račun broj 510-8176777-39.

Rješenje obradila:
Tijana Lutovac, spec.sci.arh

Tijana Lutovac

Dostavljeno:

- Imenovanoj
- U dosije
- Arhivi

