



Crna Gora
Opština Budva
Služba glavnog gradskog arhitekte
Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora,
Telefon +382 33 403-820, e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/23-188/11
Budva, 28.08.2024.godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu UPI-22-332/23-188/1 od 26.12.2023. godine, „EFEL MOTORS“ DOO Cetinje i Božidara Jovičevića iz Cetinja, BRGP 1582,55 m², indeksa izgrađenosti 3.50 i indeksa zauzetosti 0.49, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 2075, 2074/1, 2074/2 i 2071/3 KO Budva, na UP 20.3, blok br. 20A, u zahvatu DUP-a "Budva Centar- Izmjene i dopune" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 32/08 i 25/11), izrađenim od strane „A – TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica, 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, 86/22 i 4/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" br 46/14, 20/15, 40/16, 37/17) donosi:

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev „EFEL MOTORS“ DOO Cetinje i Božidara Jovičevića iz Cetinja, daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje objekta (turističko – apartmanski blok 2*), spratnosti 2Po+P+6, ukupne bruto površine smještajnog dijela 1582,55 m², ukupne bruto površine sa garažama 2444,55 m², indeksa izgrađenosti 3.50 i indeksa zauzetosti 0.49, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 2075, 2074/1 i 2071/3 KO Budva, na UP 20.3, blok br. 20A, u zahvatu DUP-a "Budva Centar- Izmjene i dopune" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 32/08 i 25/11), izrađenim od strane „A – TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica, predato uz dopunu zahtjeva UP I-22-332/23-188/10 od 23.08.2024. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 21.08.2024. godine u 23:09:02 časova, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara.

Obavezuje se investitor da do prijave građenja razriješi imovinsko-pravne odnose definisane Ugovorom o prodaji br. UZZ 365/2023 od 26.05.2023.godine u smislu člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj: 64/17, 44/17, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23). Ukoliko investitor do prijave građenja ne razriješi imovinsko-pravne odnose 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-22-332/23-188/1 od 26.12.2023. godine, „EFEL MOTORS“ DOO Cetinje i Božidar Jovičević iz Cetinja (u daljem tekstu "Podnosioci zahtjeva") obratili su se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta (turističko – apartmanski blok 2*), ukupne bruto površine smještajnog dijela 1582,55 m², ukupne bruto površine sa garažama 2444,55m², indeksa izgrađenosti 3.50 i indeksa zauzetosti 0.49, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 2075, 2074/1 i 2071/3 KO Budva, na UP 20.3, blok br. 20A, u zahvatu DUP-a "Budva Centar- Izmjene i dopune" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 32/08 i 25/11), izrađenim od strane „A – TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica.

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 izgradnje objekta (turističko – apartmanski blok 2*), ukupne bruto površine smještajnog dijela 1582,55 m², ukupne bruto površine sa garažama 2444,55 m², indeksa izgrađenosti 3.50 i indeksa zauzetosti 0.49, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 2075, 2074/1 i 2071/3 KO Budva, na UP 20.3, blok

br. 20A, u zahvatu DUP-a "Budva Centar - Izmjene i dopune" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 32/08 i 25/11), izrađenim od strane „A – TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica.

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 "Budva Centar- Izmjene i dopune" opština Budva, utvrđeno je da: *"Građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unapred definišu određene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u letnjem periodu...). U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata Izbegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, veštački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namenama objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude."*

Prema tehničkom opisu, na lokaciji postojeći objekti se ruše. Uvidom u geodetski snimak ovjeren od strane „Nova Max“ doo na lokaciji kp 2075 KO Budva je izgrađen dio objekta susjeda katastarske parcele br. 2073 KO Budva – „gabarit samo u prizemlju“. Objekat je izveden na osnovu građevinske dozvole br. 06-02-U-952/204 od 31.10.2014.godine. Glavni gradski arhitekta je izvršio uvid u glavni projekat investitora „Stan projekt“ doo Podgorica, koji je izradio „Re Arch“ doo Budva i za koji je izdata navedena građevinska dozvola, kojim se odobrava izgradnja stambeno-poslovnog objekta na UP 20.4 u okviru bloka 20A, koje čine kp 2073 i 2071/3 KO Budva u okviru DUP-a „Budva-centar – Izmjene i dopune“. Glavni projekat ne sadrži navedeni dio objekta koji je izveden na kp 2075 KO Budva, a koji je sastavni dio objekta na kp 2073 KO Budva. U LN br 473 na kp 2075 KO Budva nije upisan teret bespravno izgrađenog objekta. Dana 16.08.2024.godine, Službi glavnog gradskog arhitekta je prema zahtjevu br. UPI 22-332/188/7 od 13.08.2024.godine dostavljena dokumentacija na osnovu koje se konstatuje da je zahtjev za legalizaciju objekta na kp 2073 KO Budva investitora „Stan projekt“ doo Podgorica odbijen rješenjem br. UPI 06-332/22-32/5/10 od 25.06.2024.godine. Na osnovu svega naprijed navedenog postojeći dio objekta susjeda koji je izgrađen na kp 2075 KO Budva se ne može prihvatiti kao postojeći objekat na terenu.

UP 20.3 u bloku 20A u zahvatu DUP-a "Budva Centar-Izmjene i dopune" ima direktan kolski pristup. Investitor je vlasnik kp 2071/3 KO Budva. Tekstualnim dijelom DUP-a je omogućeno spajanje urbanističkih parcela i dijela drugih urbanističkih parcela pod strogo definisanim uslovima, koji su idejnim rješenjem ispunjeni. Investitor koristi kp 2071/3 KO Budva samo za pristup podzemnoj garaži objekta, bez uticaja navedene površine na povećanje urbanističkih parametara, što ne remeti postavku važećeg plana. U grafičkom dijelu DUP-a karta 12. "Plan saobraćaj sa analitičko-geodetskim elementima" kp 2071/3 predstavlja dio javne kolske saobraćajnice.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „EFEL MOTORS“ DOO Cetinje i Božidaru Jovičeviću iz Cetinja, na idejno rješenje izgradnje objekta (turističko – apartmanski blok 2*), ukupne bruto površine smještajnog dijela 1582,55 m² (zadato: 1582,55 m²), ukupne bruto površine sa garažama 2444,55 m², indeksa izgrađenosti 3.50 (zadato: 3.50) i indeksa zauzetosti 0.49 (zadato 0.60), u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 2075, 2074/1 i 2071/3 KO Budva, na UP 20.3, blok br. 20A, u zahvatu DUP-a "Budva Centar- Izmjene i dopune" ("Službeni list CG - opštinski propisi" br. 32/08 i 25/11), izrađenim od strane „A – TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica, predato uz dopunu zahtjeva UP I-22-332/23-188/10 od 23.08.2024. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 21.08.2024. godine u 23:09:02 časova, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara.

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.

v.d. Glavni gradski arhitekta
Jelena Lazić, M. Arch.



Rješenje obradili:

Stefan Raičević Samostalni Savjetnik I dipl pravnik 
Mina Radović Samostalna savjetnica III za arhitektonske poslove 

Dostavljeno:

- Imenovanoj
- U dosije
- Arhivi