



Crna Gora
Opština Budva

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

Broj: UPI-22-332/23-191/9
Budva, 27.05.2024.godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu UPI-22-332/23-191/1 od 27.12.2023.godine, "AGRO MONT" DOO iz Nikšića, ukupne bruto površine smještajnog dijela 1378,61 m², ukupne bruto površine sa garažom 1832,84 m², indeksa izgrađenosti 1.80 i indeksa zauzetosti 0.38, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 1468/1, na UP 23, blok 2, KO Budva, u zahvatu DUP-a "Rozino 2" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09), izrađenim od strane „ARHI STUDIO DIZAJN“ d.o.o. 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, 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 "AGRO MONT" DOO iz Nikšića, daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje turističkog objekta 3*, spratnosti G+P+3+Pk(Ps), ukupne bruto površine smještajnog dijela 1378,61 m², ukupne bruto površine sa garažama 1832,84 m², indeksa izgrađenosti 1.80 i indeksa zauzetosti 0.38, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 1468/1, na UP 23, blok 2, KO Budva, u zahvatu DUP-a "Rozino 2" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09), izrađenim od strane „ARHI STUDIO DIZAJN“ d.o.o. Budva, predato uz zahtjev UP I-22-332/23-191/8 od 16.05.2024. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 16.05.2024. godine u 11:40:27 časova, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara.

Obavezuje se investitor da do prijave građenja sprovede u list nepokretnost Elaborat parcelacije po planskom dokumentu (ovjeren od strane Uprave za nekretnine), u smislu člana 50 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 sprovede upis katastarskih parcela u list nepokretnosti, na osnovu ovjerenog Elaborata o parcelaciji po planskom dokumentu, 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-22-332/23-191/1 od 27.12.2023.godine, "AGRO MONT" DOO iz Nikšića (u daljem tekstu "Podnosioci zahtjeva") obratilo se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje turističkog objekta 3*, spratnosti G+P+3+Pk(Ps), ukupne bruto površine smještajnog dijela 1378,61 m², ukupne bruto površine sa garažama 1832,84 m², indeksa izgrađenosti 1.80 i indeksa zauzetosti 0.38, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 1468/1, na UP 23, blok 2, KO Budva, u zahvatu DUP-a "Rozino 2" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09), izrađenim od strane „ARHI STUDIO DIZAJN“ d.o.o. 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 izgradnje turističkog objekta 3*, spratnosti G+P+3+Pk(Ps), ukupne bruto površine smještajnog dijela 1378,61 m², ukupne bruto površine sa garažom 1832,84 m², indeksa izgrađenosti 1.80 i indeksa zauzetosti 0.38, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 1468/1, na UP 23, blok 2, KO Budva, u zahvatu DUP-a "Rozino 2" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09), izrađenim od strane „ARHI STUDIO DIZAJN“ d.o.o. Budva.

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 Detaljnog urbanističkog plana "Rozino 2", opština Budva, utvrđeno je da:

„Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi 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. U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da DUP Rozino II u Budvi – izmjene i dopune dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene. 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 i sl.). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd. Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo 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. 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 o otpornosti na atmosfere uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (na primjer kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze).“

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "AGRO MONT" DOO iz Nikšića na idejno rješenje izgradnje turističkog objekta 3*, spratnosti G+P+3+Pk(Ps), ukupne bruto površine smještajnog dijela 1378,61 m², ukupne bruto površine sa garažama 1832,84 m², indeksa izgrađenosti 1.80 i indeksa zauzetosti 0.38, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 1468/1, na UP 23, blok 2, KO Budva, u zahvatu DUP-a "Rozino 2" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09), izrađenim od strane „ARHI STUDIO DIZAJN“ d.o.o. Budva, predato uz zahtjev UP I-22-332/23-191/8 od 16.05.2024. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 16.05.2024. godine u 11:40:27 časova, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara.

44

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

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

Rješenje obradili:

Mina Radović Samostalna savjetnica III za arhitektonske poslove *AR*

Stefan Raičević Samostalni Savjetnik I dipl pravnik *RX*



Dostavljeno:

- Imenovanoj
- U dosije
- Arhivi

