



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Broj: 09-8141/2

Podgorica, 26.10.2022. godine

AMRA HADŽIBEGOVIĆ I RADOVANOVIĆ BOGDAN

BUDVA

Buljarica

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.



Dostavljeno:

-a/a

-naslovu



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Broj: 09-8141/2

Podgorica, 26.10.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu koji je prosljeđen od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosioca Hadžibegović Amre i Radovanović Bogdana iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NG Design“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.09.2022.godine u 14:08:24 + 02'00', za izgradnju objekata porodičnog stanovanja na UP II-69, koju čini kat.parcela br. 712 KO Buljarica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Buljarica 1“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 34/16), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Usvaja se zahtjev Hadžibegović Amre i Radovanović Bogdana iz Budve, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NG Design“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.09.2022.godine u 14:08:24 + 02'00', za izgradnju objekata porodičnog stanovanja na UP II-69, koju čini kat.parcela br. 712 KO Buljarica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Buljarica 1“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 34/16), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 547,78m² (planom dato 743,00 m²), , indeks zauzetosti 0,14 (planom dato 0,16), indeks izgrađenosti 0,30 (planom dato 0,40), spratnost objekta S+P+1 i P+1 (planom dato S+P+1) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkoj parceli.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-8141/1 od 24.10.2022. godine Glavnom državnom arhitekti prosljeđen je predmet od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosioca Hadžibegović Amre i Radovanović Bogdana iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NG Design“ Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.09.2022.godine u 14:08:24 + 02'00', za izgradnju objekata porodičnog stanovanja na UP II-69, koju čini kat.parcela br. 712 KO Buljarica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Buljarica 1“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 34/16), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i

materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 547,78m² (planom dato 743,00 m²), , indeks zauzetosti 0,14 (planom dato 0,16), indeks izgrađenosti 0,30 (planom dato 0,40), spratnost objekta S+P+1 i P+1 (planom dato S+P+1) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkoj parceli.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 1 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine do 3000 m² bruto građevinske površine, izuzev hotela, odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave, te kako trenutno nije imenovan Glavni gradski arhitekta u Opštini Budva, to je za odlučivanje po predmetnom zahtjevu nadležan Glavni državni arhitekta.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/22-132/4 izdate 17.03.2022.godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opštine Budva; List nepokretnosti br.1176 KO Buljarica I-Izvod broj 104-919-11738/2022 od 11.07.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Budva za kat.parcelu br. 712 KO Buljarica I; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta DUP “Buljarica I, Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 34/16), Opština Budva, na katastarskoj parceli broj 712 KO Buljarica I, planirana je izgradnja objekta porodičnog stanovanja.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su BRGP=743,00m², indeks zauzetosti 0,16, indeks izgrađenosti 0,40, i spratnost objekata S+P+1. Predmetno idejno rješenje nalazi se na urbanističkoj parceli koja je planskim dokumentom predviđena kao površina stanovanja manje gustine. Urbanistička parcela mora imati

površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekata saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima. Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu minimum širine 3m.

Maksimalni indeks zauzetosti i izgrađenosti su dati u tabeli urbanističkih pokazatelja koja je sastavni dio planske dokumentacije. Maksimalan broj spratova objekata je 3. Prva stambena etaža je suterenska koja je djelimično ukopana prema Izmjenama i dopunama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Sl.List br.33/14). Maksimalna spratna visina je 3m (od poda do poda).Objekat može imati samo jednu suterensku etažu. BRGP-bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma i suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjena: ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP.

Za zonu stanovanja manje gustine: udaljenost građevinske i regulacione linije je od 4-5m. Udaljenost između građevinske linije i susjedne parcele je 2.5m za male parcele, a 3-5m za velike parcele.

Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele. Parkiranje može biti na otvorenom u zoni parkiranja ili u garažama. Kod formiranja otvorenog parking prostora koristiti sistem upravnog (izuzetno kosog) parkiranja, tako da veličina jednog parking mjesta bude 2.5m (2.3m) x 5.0m (4.8m).Obrada otvorenih parking mjesta treba da bude takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti po normativu 1PM za jednu stambenu jedinicu.

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna i svojim volumenom i obradom fasade da bude uklopljena u prirodni ambijent. Konkretno se to odnosi na poštovanje mediteranskog tipa objekta koji u sebi sadrži boje prirodnih materijala.

Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što je domaći grubo tesani kamen (fasada 50%) kamen.Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mliječno bijelu boju. Upotreba fasadnih obrada na objektima treba da su u srazmjernom odnosu otvorenih i zatvorenih površina. Isključuje se upotreba jakih nemediteranskih boja fasada, koje nisu primjerene za ovo podneblje. Ograde mogu biti pune ili od kovanog gvožđa. Isključuje se upotreba betonskih balustera. Otvore porjektovati u stilu tradicionalne arhitekture.

Objekti su svojom dužom stranom orjentisani prema moru i prate nagib terena. Orijentacija glavnog fronta objekta je jug i ima otvoren front prema moru. Krovovi ovih objekata su kosi, dvovodni, ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih. Krovni pokrivač kanalice ili mediteran crijep. Nagib krovnih ravni iznosi od 18°-23°.

Obodom urbanističke parcele preporučuje se sadnja zelenog zaštitnog pojasa koji treba da obuhvati površinu od regulacione do građevinske linije i ima sanitarno-higijensku funkciju, da zaštiti planiranu namjenu od izvora buke i aero zagađenja. Zeleni pojas treba da sadrži biljne vrste iz sve tri kategorije rastinja (visoko, srednje i nisko). Uređnje terena u okviru parcele tretirati kao jedan prostor sa svim potrebnim sadržajima za rekreaciju. Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjavanja i što potpunijeg estetskog izgleda prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti primjenom pergola, ozelenjavanjem fasada objekta, terasa i ulaznih zona u parcelu i objekte .

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje objekta porodičnog stanovanja S+P+1 i P+1, projektovano od strane „NG DESIGN“ d.o.o. Bar, potpisano elektronskim potpisom projektanta 22.09.2022. godine u 14:08:24 +02'00' časova,izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 547,78m² (planom dato 743,00 m²), , indeks zauzetosti 0,14 (planom dato

0,16), indeks izgrađenosti 0,30 (planom dato 0,40), spratnost objekta S+P+1 i P+1 (planom dato S+P+1) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom objektu na vlasničkoj parceli.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekata i saobraćajnom pristupu. Pristup predmetnoj lokaciji je obezbijeden sa sjeverne strane i to sa dijela kat.parcele 712 KO Buljarica 1, koja je dio planiranja saobraćajnice predviđene planskim dokumentom DUP Buljarica I.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta DUP Buljarica I („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 34/16), Opština Budva.

Uvidom List nepokretnosti br.1176 KO Buljarica I-Izvod broj 104-919-11738/2022 od 11.07.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Budva, utvrđeno je da je kat.parcela br. 712 KO Buljarica I u susvojini Hadžibegović Amre i Radovanović Bogdana u obimu prava 1/2.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Hadžibegović Amri i Radovanović Bogdanu iz Budve, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane “NG Design” Doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.09.2022.godine u 14:08:24 + 02'00', za izgradnju objekata porodičnog stanovanja na UP II-69, koju čini kat.parcela br. 712 KO Buljarica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Buljarica 1“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 34/16), Opština Budva u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

