



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

Br. 09-332/22-6036/6

Podgorica, 20.12.2022. godine

IVANOVIĆ NENAD

Ul. Gospoština 11

BUDVA

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj I datum gornji.

Obradili:

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Siniša Minić, dipl.inž.arh.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

VLADAN STEVOVIĆ, M.Arch.

Dostavljeno:

- Naslovu;
- a/a.





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: 09-332/22-6036/6
Podgorica, 22.12.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 4, tač.1. al.1.i 2. 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 u ponovnom postupku po zahtjevu Ivanović Nenada iz Budve Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Apartmanskog objekta, koji je projektovan od strane "Studio AC" D.O.O. Cetinje, na dijelu urbanističke parcele broj UP8, Bloka br. 13, na katastarskim parcelama br. 617/5, 617/12 i 617/13 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rozino I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 01/09) u Budva, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Ivanović Nenadu iz Budve, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Apartmanskog objekta – mogućnost fazne izgradnje, BRGP nadzemnih etaža 3.008,39 m², koji je projektovan od strane "Studio AC" D.O.O. Cetinje, ovjeren elektronskim potpisom dana 12.12.2022. u 23:44:46: +01' 00', na dijelu urbanističke parcele broj UP8, Blok br. 13, na katastarskim parcelama br. 617/5, 617/12 i 617/13 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rozino I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 01/09), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,31 (Planom predviđeno 0.32), indeks zgrađenosti 1,85 (Planom predviđeno :1,92), spratnosti objekta: 2G+P+4+Pk (Planom predviđeno: 2G+P+4+Pk), i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, br. 09-332/22-6036/4 od 07.11.2022.godine, poništeno je po službenoj dužnosti, s pozivom na čl. 139.st.1.tačka 10. Zakona o upravnom postupku, rješenje ovog ministarstva, br. 09-332/22-6036/3 od 05.10.2022.godine, kojim je Nenadu Ivanović, data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta -mogućnost fazne izgradnje, BRGP nadzemnih etaža 3.008,39 m², koji je projektovan od strane "Studio AC" D.O.O. Cetinje, na dijelu urbanističke parcele broj UP8, Blok br. 13, na katastarskim parcelama br. 617/5, 617/12 i 617/13 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rozino I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 01/09), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije

objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,31 (Planom predviđeno 0.32), indeks zgrađenosti 1,85 (Planom predviđeno :1,92), spratnosti objekta: 2G+P+4+Pk (Planom predviđeno: 2G+P+4+Pk), i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

U obrazloženju ovog rješenja od 07.11.2022.godine, utvrđeni su a na osnovu naknadne provjere tehničke dokumentacije, sledeći odlučujući razlozi za poništaj rješenja ovog ministarstva po službenoj dužnosti od 05.10.2022.godine, s pozivom na čl.139.st. 1.tačka 10 Zakona o upravnom postupku i to:

Uzimajući u obzir nelegalno izgrađen objekat na susjednoj parceli, koji je ušao u predmetnu urbanističku parcelu UP 8 i na taj način oduzeo dio zadatih parametara, obaveza je da se uradi Elaborat etažne razrade sa bruto površinama etaža objekta, budući da je postojeći objekat spratnosti: S+P+4;

Saobraćajni pristup garaži planiran je preko zelene površine što nije moguće tako riješiti već treba poštovati saobraćajnik priključak koji je dat planom i grafičkim prilogom – List 10. “ Planirano stanje – Saobraćaj – regulacioni i nivelacioni plan. Površine pod zelenilom i slobodne površine, definisane su kao takve u grafičkom prilogu -list 07.” Planirano stanje-namjena površina “ ne mogu se prenamjeniti u drugi vid korišćenja (namjenu).Suprotno planu, projekat predviđa prenamjenu zelenila i slobodnih površina u parking mjesta, koja su takođe otvorena prema saobraćajnici, umjesto da, kao što je to predviđeno planom, zelenilom kreiraju zasebnu cjelinu;

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbijediti u okviru sopstvene parcele na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim etažama zgrade a prema normativu na osnovu tačke 5.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbijedi istovremeno sa izgradnjom objekta;

Idejno rješenje planira postavljanje objekta na odstojanje manjem od 10,00 m od susjednog objekta, što je minimalno odstojanje za slobodnostojeće objekte, shodno tački 5.8.2. Horizontalna i vertikalna regulacija. Budući da susjedni objekat sa jugozapadne i jugoistočne strane ulazi u predmetnu urbanističku parcelu, planirani objekat je potrebno prilagoditi postojećem stanju, odnosno objekat umanjiti u okviru zadatih građevinskih linija tako da se poštuje minimalni zahtjevi odstojanja što utiče i na saobraćajni pristup parceli čime se dobija prilaz od cca 4,00 m.

Polazeći od pravnih posledica poništavanja rješenja po članu 142 Zakona o upravnom postupku, gdje se poništavaju pravne posledice koje je to rješenje proizvelo ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta je u ponovnom postupku, ponovo razmatralo predmetni zahtjev imenovanog, broj 09-332/22-6036/1 od 11.08.2022. godine sa ispravljenom tehničkom dokumentacijom, dostavljena aktom imenovanog, br. 09-9978/1 od 13.12.2022.godine, sa Izjavom projektanta da je tehnička dokumentacija – Idejno rješenje apartmanskog objekta na dijelu urbanističke parcele UPbr.8, Blok 13, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “ Rozinio I “ na kat. parcelama br. 617/5, 617/12 i 617/13 sve K.O.Budva, izrađena u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2.tač.3 i stav 3. Zakona gdje su ispoštovani svi zadati urbanistički parametri i ispoštovan saobraćajni priključak shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima,zajedno sa Izjavom geodetske licencirane organizacije “ Geomont “ D.O.O.Budva sa identifikacijom predmetne lokacije sa jasnom konstatacijom o obezbjeđenom prilazu

objektu preko kat. parcele, br. 617/3 i 617/4 sve K.O.Budva, te odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlašćenja 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 2 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 3000 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Razmatrajući ispravljenu tehničku dokumentaciju u odnosu na iznijete odlučujuće razloge sadržane u obrazloženju rješenja, br. 09-332/22-6036/4 od 07.11.2022.godine, kojim je po službenoj dužnosti, a s pozivom na čl. 139.st.1.tačka 10. Zakona o upravnom postupku, poništeno rješenje ovog ministarstva, br. 09-332/22-6036/3 od 05.10.2022.godine, kojim je Nenadu Ivanović, data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta -mogućnost fazne izgradnje, BRGP nadzemnih etaža 3.008,39 m², koji je projektovan od strane "Studio AC" D.O.O. Cetinje, na dijelu urbanističke parcele broj UP8, Blok br. 13, na katastarskim parcelama br. 617/5, 617/12 i 617/13 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rozino I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 01/09), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,31 (Planom predviđeno 0.32), indeks zgrađenosti 1,85 (Planom predviđeno :1,92), spratnosti objekta: 2G+P+4+Pk (Planom predviđeno: 2G+P+4+Pk), i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, je uz prethodno dostavljene dokaze imenovanog u prethodnom upravnom postupku, utvrdio je da je projektant ispravio tehničku dokumentaciju u smislu otklanjanja utvrđenih nepravilnosti i s tim u vezi dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno sledeće:

Glavni pješački ulaz u objekat planiran je sa planom predviđene saobraćajnice S-19 sa sjeverne strane, dok je kolski - saobraćajni priključak obezbijeđen shodno smjernicama planskog dokumenta sa saobraćajnice S-21, odnosno sa jednog od dozvoljenih – mogućih varijantnih priključaka planiranih planom – saobraćajno rješenje, i sa potrebnim radijusom krivina.

Uvidom u Izjava projektanta, gdje je prema urbanističko-tehničkim uslovima utvrđeno da objekat koji je izgrađen na susjednoj k.p. 617/1 KO Budva manjim dijelom ulazi u predmetnu k.p. 617/5 K.O.Budva te uvidom u Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, snimanje bruto građevinske površine objekta na k.p. 617/1 KO Budva,

br. 953-34/19 od 08.05.2019.godine, urađenog od strane "Geo-sistem" d.o.o. Budva, konstatovano je da objekat ulazi u k.p. 617/5 u površini od 25m² u osnovi. Po Elaboratu objekat je spratnosti Su+P+4+Pk. Prema elaboratu parcelacije po DUP-u urađenog od strane "Geo-sistem" d.o.o. Budva djelovi urbanističke parcele koji su zauzeti djelovima postojećeg objekta tretirani su kao zasebne k.p. 617/15 i 617/16. Predmetni objekat je prema elaboratu parcelacije po DUP-u predviđen na k.p. 617/5, 617/12 i 617/13. Svi nedostajući djelovi UP nalaze se van zone gradnje na predmetnoj urbanističkoj parceli.

Arhitektonsko oblikovanje: Obrada i materijalizacija objekta predviđena je u skladu sa smjernicama iz DUP-a odnosno priloženih UTU kao I sa karakterističnim uslovima lokacije. Oblikovanje planiranog objekata je usklađeno sa kontekstom u kome objekti nastaju kao i predviđenom namjenom i osnovnim principima ambijentalnog uređenja u pravcu stanovanja te turizma više kategorije. U cilju očuvanja mediteranskog ambijenta kao i tradicionalnih karaktera izgradnje kao i arhitekture postojećih objekata, na predmetnoj lokaciji primjenjeni su principi savremenog arhitektonskog i likovnog izraza, karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranog objekta usklađeno je sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma. U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, predviđena je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala prije svega građevinskog kamena za oblaganje fasada. Široka primjena kamena predviđena je i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. U obradi fasada predviđene su svjetle prigušene boje u skladu sa podnebljem – bjela i siva. Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada koristiti samo materijale otporne na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom predviđeni autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. Boje fasade objekta planirane su kao bijela (RAL 9018) i siva (RAL 9022) kao i prirodna boja lokalnog kamena. Arhitektura objekata ima slobodnu formu, reprezentativna je, uklopljena u postojeći i prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način.

Krov objekta je planiran je kao kos – adekvatnog nagiba u skladu sa priloženim UTU (23 stepena) i krovnim pokrivačem od "mediteran" crijepa sa svim termo i hidroizolacionim slojevima.

Uredjenje terena: Površine pod zelenilom zauzimaju 36% pripadajućeg dijela urbanističke parcele (minimalno propisano UTU je 20%). Potrebna površina za dječja igrališta (za djecu 3-11 godina) je po normativu 1 m²/stan (minimalno 100-150m²) (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.8.3, strana 59). Projektom je predviđeno 115,71m² igrališta što iznosi 3,05m²/apartmanu. Ozelenjavanje se vrši autohtonim vrstama. Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste (trave, cvijeće, perene, žbunaste vrste i drveće) različite visine, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različitih boja lišća i cvijeta. Sadnju vršiti tako da zelenilo ne ugrožava infrastrukturne vodove, susjedne parcele i objekte. U zoni raskrsnica zelenilone smije ugroziti vidljivost i pogoršati bezbjednost odvijanja saobraćaja. Planirano je zadržavanje postojećih maslina ili njihovo presađivanje u skladu sa grafičkim prilogom plana koji je sastavni dio UTU. Na predmetnoj urbanističkoj parceli u registru vrijednih primjeraka zelenila navedena su stable maslina pod brojem 78, 79, 80 (koje se presađuju u okviru urbanističke parcele) i 81.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/21-498/2 izdate

121.06.2021. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opštine Budva; List nepokretnosti 4155 - prepis za katastarsku parcelu br. 617/5 KO Budva, Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti UZZ: 540/2022 od 14.09.2022. godine ovjeren od Notara Verice Knežević iz Kotora, zaključen između Opštine Budva kao Prodavca, i Ivanović Nenada iz Budve za kat. parcele br. 617/12 i 617/13 K.O.Budva, shodno Listu nepokretnosti 317; Izjavu projektanta sa prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije, „GEOMONT“ D.O.O Budva o lokaciji objekta; Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi. Uvjerenje, br.02-427/21-1465/9 10.08.2022.godine,, dato od strane Opštine Budva- Sekretarijat za zaštitu imovine u kojem je utvrđeno da je Predsjednik Opštine donio Odluku o prenosu prava na nepokretnosti radi formiranja urbanističke parcele br. 8 u skladu sa planskim dokumentom – Detaljnim urbanističkim planom " Rozino I " Opština Budva, br. 01-4082/1227/2 od 19.07.2022.godine.

Nadalje, uvidom u Detaljni urbanističkim planom „Podkošljun“ (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, broj 26/08), na urbanističkoj parceli 71 i 72 predviđena je namjena – stanovanje srednje gustine SS2 (srednje visoki objekti, objekti veće visine ili visoki objekti).

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI NOVE IZGRADNJE (SV3, SV4:)

Objekti u namjeni stanovanje veće gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Više slobodnostojećih objekata na jednoj parceli formira otvoreni ili poluotvoreni blok. Ovi blokovi su karakteristični po višespratnim objektima koji mogu biti postavljeni kao slobodnostojeći (otvoreni blok) ili kao jednostrano i dvostrano uzidani objekti koji formiraju poluotvoreni blok. Objekti su povučeni u odnosu na regulacionu liniju bloka, izgrađeni su na jedinstvenoj zajedničkoj površini bez parcelacije ili sa izdvojenom pripadajućom parcelom svakog pojedinačnog objekta, sa javnim prostorom ili prostorom u javnom korišćenju. Slobodni prostori su uređeni kao velike blokovske zelene površine sa prostorima za dječiju igru, sport i rekreaciju. Blok je oivičen frekventnim saobraćajnicama sa uvođenjem saobraćaja u unutrašnjost bloka (stambene ulice, slijepe pristupne ulice i parkinzi). Po svojoj formi poluotvoreni blokovi mogu biti formirani u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično. Ovaj tip izgrađenosti zahvata veće prostore, sa urbanističkim parametrima koji predstavljaju ravnotežu između izraženo velikog slobodnog prostora i velike spratnosti objekata

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: - građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata, - maksimalna dozvoljena spratnost, - maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli, - maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli, - kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tački 6.

Horizontalna i vertikalna regulacija:

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta. Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,00 m, a od zadnje 4,00 m. Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

Maksimalna spratnost objekta: - za stanovanje veće gustine sa objektima veće visine: garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje - G+P+3+Pk, ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 4 sprata – G+P+4, odnosno - 5 korisnih etaža.

Maksimalna visina vijenca iznosi: - za stanovanje veće gustine sa višim objektima: 15,0 – 16,5 m (G+P+3+Pk = 15,0m, G+P+4 = 16,5m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.

•Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža • Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova. • Visina nazidka potkrovne etaže iznosi najviše 1,50 m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. • Kota prizemlja je najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;

Izgradnja na parceli: Dozvoljena je fazna izgradnja u kompleksu slobodnostojećih objekata, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat. Objekti u nizu moraju biti izrađeni prema jedinstvenom projektu za svaki niz, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), uračunavaju se u ukupnu BRGP a ukupna planirana spratnost objekta se smanjuje za jednu etažu. Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23o.

USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE:

Ovim uslovima se daju osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselje, novu sliku naselja Rozino I, višeg standarda. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

Spirečavanje kiča: 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 etnoelementi 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.

Upotreba materijala i boja: 5. Upotreba materijala i boja. 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 atmosferske

uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

Uvidom u idejno rješenje, grafički i tekstualni dio, tehnički opis i izjavu projektanta, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa mjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,31 (planom predviđeno 0.32), indeksa zgrađenosti 1,85 (planom predviđeno 1,92), spratnosti objekta 2G+P+4+Pk (planom predviđeno 2G+P+4+Pk) i odnosom prema građevinskoj liniji.

Uvidom u List nepokretnosti 4155-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu-Područna jedinica Budva, utvrđeno je pravo svojine Ivanović Nenada, iz Budve na kat.parceli broj 617/5 k.o.Budva. Uvidom u List nepokretnosti 317, utvrđeno je pravo svojine Države Crne Gore u obimu 1/1 a raspolaganje Opštine Budva. Zaključen je Ugovor o kupoprodaju, UZZ br. 540/2022 između Opštine Budva kao prodavca i Ivanović Nenada iz Budve za kat. Parcele br. 617/12 i 617/13 K.O.Budva, shodno Listu nepokretnosti 317, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91.st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovunu prijave građenja i ndokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu(list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta. Ovo tim prije, što u spisima predmeta uma Uvjerenje, br.02-427/21-1465/9 10.08.2022.godine, dato od strane Opštine Budva- Sekretarijat za zaštitu imovine,u kojem je utvrđeno da je Predsjednik Opštine donio Odlukuno prenosu prava na nepokretnosti radi formiranja urbanističke parcele br. 8 u skladu sa planskim dokumentom – Detaljnim urbanističkim planom" Rozino I" Opština Budva, br. 01-4082/-1227/2 od 19.07.2022.godine.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za primjenu čl. 87.n st.4.tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata davanje saglasnosti i Ivanović Nenadu iz Budve, izda saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Apartmanskog objekta – fazna izgradnja BRGP nadzemnih etaža 3.008,39 m2, koji je projektovan od strane "Studio AC" D.O.O. Cetinje, na dijelu urbanističke parcele broj UP8, Bloka br. 13 , na katastarskim parcelama br. 617/5, 617/12 i 617/13 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rozino I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 01/09), Opština Budva, u pogledu oblikovanosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji).

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.

Obradili: Pavićević Nataša, dipl.pravnik 

Minić Siniša, dipl.inž.arh. 

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
VLADAN STEVOVIĆ, M.Arch. 