

CRNA GORA
Opština Budva
Glavni gradski arhitekta
Broj: 22-U-4/3
Budva, 06.07.2018. godine

“Arhi Studio Dizajn” doo Budva

Trg sunca 2, 85 315 Budva

PREDMET: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka

Aktom broj 22-U-4/1 od 02.07.2018. godine, investitor “Projekt invest” doo Podgorica se obratio Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekata, projektovanih na dijelu urbanističke parcele UP 1 u bloku 24, na k.p. 555/1 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Dubovica 1” (“Službeni list CG-opštinski propisi” br. 25/9 i 1/14).

Glavni gradski arhitekta razmatrajući vaš zahtjev, a u skladu sa članom 111 Zakona o upravnom postupku (“Službeni list CG” br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), obavještava vas o rezultatima ispitnog postupka:

Uz predmetni zahtjev ste dostavili Idejno rješenje stambenog objekta u elektronskoj formi, čiji su sastavni dio urbanističko-tehnički uslovi br: 06-061-579/1 od 29.5.2018. god. i list nepokretnosti broj 104-956-1-8315/2018 od 7.5.2018. godine, za k.p. 555/1 KO Budva.

Glavni gradski arhitekta je, polazeći od ovlaštenja iz člana 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list CG br 64/17), razmotrio vaš zahtjev i utvrdio da idejno rješenje, u dijelu oblikovanja nije urađeno u skladu sa uslovima iz Detaljnog urbanističkog plana “Dubovica 1” iz sledećih razloga:

Planskim dokumentom definišu se uslovi postavljanje i oblikovanja novih objekata u zoni pretežno postojeće izgradnje i u zoni nove izgradnje – objekti veće gustine (SV2, SV3, SV4):

“U zoni nove izgradnje više slobodnostojećih objekata 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 slicno.”

Vodeći se prethodno navedenim citatom iz planskog dokumenta i uvidom u idejno rješenje predato uz zahtjev broj 22-U-4/1 od 2.7.2018. godine, konstatuje se oblikovno odstupanje objekta od planom predviđene forme, kao i pozicioniranje tj postavljanje objekta na regulacionu liniju bloka.

Planskim dokumentom za projektovanje novih objekata u zoni pretežno postojeće izgradnje I u zoni nove gradnje-objekti veće gustine (SV2, SV3, SV4) u poglavlju 5.8.3 , tačka 11 *Izgradnja na parceli* navodi se da krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.

U poglavlju 6. Urbanistički pokazatelji navodi se za:

- “Minimalno BRGP stanovanja: Predstavlja minimalnu BRGP namjenjenu za stanovanje ili turističke apartmane na urbanističkoj parceli”
- “Orijentacioni broj stanova (apartmana): Obračunski je određen tako što je prema preporukama GUP-a da se ide ka kvalitetnijem stanovanju, za jedan stan određena BRGP od 90 m2, a za turistički apartman BRGP od 60 m2. Maksimalan broj stanova (apartmana) uslovljen je ostvarenim ukupnim brojem parking ili garažnih mjesta na sopstvenoj urbanističkoj parceli, a prema normativima datim u tacki 5.3.11”

Potrebno je namjenu objekta iz idejnog rješenja uskladiti sa namjenom iz planskog dokumenta. U prethodnom citatu iz planskog dokumenta namjene su stanovi i turistički apartmani. U tabelarnom dijelu planskog dokumenta u tabelama za UP1 blok 24 predviđa se orjentacioni broj stanova, orjentacioni broj aparmana i orjentacioni broj lokala. U cilju jasno definisane materijalizacije objekta u skladu sa namjenom objekta, potrebno je definisati dijelove objekata sa stanovima, turističkim apartmanima i poslovnim prostorima.

Idejnim rješenjem, posebno 3D vizuelizacijom je potrebno obuhvatiti i fazu 3, obraditi kapacitete (tabelarno) za ovu fazu izgradnje.

Iz iznijetih razloga glavni gradski arhitekta je našao da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje aparmanskog objekta na dijelu UP1 u bloku 24, na k.p 555/1 KO Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Dubovica 1”.

U smislu člana 112 Zakona o upravnom postupku, o rezultatima ispitnog postupka možete se izjasniti u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod ovog organa u roku od 8 dana od prijema ovog obavještenja. Istovremeno vas obavještavamo da uvid u spise predmeta možete izvršiti u kancelariji Glavnog gradskog arhitekta.

Rok za donošenje i dostavljanje Rješenja o davanju saglasnosti zbog složenosti upravne stvari koja se tiče dorade idejnog rješenja, produžava se u smislu člana 115 Zakona o upravnom postupku (“Službeni list CG” br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), do 25.7.2018. godine.

Ako se ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ donijeće rješenje bez vašeg izjašnjenja.

S poštovanjem,

vd glavnog gradskog arhitekta
Ana SAMARDŽIĆ

