

CRNA GORA
Opština Budva
Glavni gradski arhitekta
Broj: UPI-22-332/23-176/4
Budva, 29.02.2024.godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva, postupajući po zahtjevu broj: UPI-22-332/23-176/1 od 28.11.2023.godine, **Irina Kapustina** iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na k.p. 322/2, dio 322/3, na UP II-82, KO Buljarica I, u zahvatu DUP-a „Buljarica I“ (“Službeni list CG - opštinski propisi” br. 34/16), izrađenim od strane „OCULUS Architecture Studio“ d.o.o. Budva, na osnovu člana 88 a u vezi sa članom 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Sl. List Crne Gore”, br. 64/17, 44/18, 43/18, 11/19, 82/20, 86/22,4/23), te na osnovu člana 60, 105, 113, 116 Zakona o upravnom postupku (“Sl. List Crne Gore” broj 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi sledeće:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev Irina Kapustina iz Budve, broj UPI-22-332/23-176/1 od 28.11.2023.godine , za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na k.p. 322/2, dio 322/3, na UP II-82, KO Buljarica I, u zahvatu DUP-a „Buljarica I“ (“Službeni list CG - opštinski propisi” br. 34/16), izrađenim od strane „OCULUS Architecture Studio“ d.o.o. Budva.

Obrazloženje

Aktom br. UPI-22-332/23-176/1 od 28.11.2023.godine **Irina Kapustina** iz Budve, obratili su se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na k.p. 322/2, dio 322/3, na UP II-82, KO Buljarica I, u zahvatu DUP-a „Buljarica I“ (“Službeni list CG - opštinski propisi” br. 34/16), izrađenim od strane „OCULUS Architecture Studio“ d.o.o. Budva.

Dana 23.01.2024.godine, Glavni gradski arhitekta je aktom broj UPI-22-332/23-176/3 Podnosiocu uručio Poziv za dopunu zahtjeva, koji je Podnosilac primio dana 05.02.2024. godine što se potvrđuje u spisima predmeta, a kojim se obavještava: " Zahtjev podnosioca se u skladu sa članom 60 i 105 Zakona o upravnom postupku (“Službeni list CG” broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), smatra nepotpunim, te je potrebno sledeće:

- Dostaviti tehnički opis. Tehničku dokumentaciju idejnog rješenja potrebno je dostaviti u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18) tako da tehnički opis, bude uredno potpisan i ovjeren od strane projektanta.
- Radi jasnijeg sagledavanja idejnog rješenja grafičku dokumentaciju idejnog rješenja arhitektonskog projekta dostaviti u .dwg i .pdf formatu.
- U Izjavi projektanta navesti tačne indekse izgrađivosti i zautetosti (zadate i ostvarene).
- U okviru grafičke dokumentacije, dostaviti geodetsku podlogu sa položajem građevinske i regulacione linije, granicama katastarskih parcela, kao i granicama urbanističkih parcela, izrađenu od strane licencirane geodetske firme, potpisanu i ovjerenu, sa datumom.
- U skladu sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapacita, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina i njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti.
- Radi jasnijeg sagledavanja idejnog rješenja dopuniti grafičku dokumentaciju tako da sadrži: širu situaciju (šira lokacija projektovanog objekta sa prikazom postojećih objekata) sa prikazanim gabaritima objekta, dimenzijama, karakterističnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta i terena u kontaktnim zonama, kao i udaljenostima od susjednih parcela i objekata.

- **Karakteristični presjeci/izgledi** moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontakt zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti), relativne i apsolutne visinske kote i udaljeenja od susjednih objekata. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Sve grafičke priloge uključujući 3D prikaze dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019).
- UT uslovi, poglavlje 23. Uslovi za odvoženje čvrstog otpada, *"Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti na urbanističkoj parceli."* Na situaciji planiranog stanja naznačiti položaj kontejnera za smeće, u skladu sa uslovima.
- UT uslovi, 6. Pravila regulacije, **"Krovovi su predviđeni kosi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač: kanalice ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni su 18-23°."**
- UT uslovi, 6. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje, *"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 pergola. Omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mliječno bijelu boju. Upotrebe 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."*
- UT uslovi, poglavlje 14. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine, *"Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomedama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo). Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede - Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju ("Službeni list CG", 45/14). Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG", 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me."*
- Idejnim rješenjem predvidjeti jedan saobraćajni priključak na predmetnu urbanističku parcelu.
- Max. visina koja se smije savladavati stepenicama u terenu je 0,90 m, te je navedenim propisima potrebno prilagoditi uređenje terena.
- Separat urbanističko tehničkih uslova DUP Buljarica I, poglavlje 9. Vrsta materijala za fasade, **"Ograde mogu biti pune ili od kovanog gvožđa. Isključuje se upotreba betonskih balustera. Otvore (prozore i betonska vrata) projektovati u stilu tradicionalne arhitekture."** Idejnim rješenjem projektovati ograde i otvore u skladu sa prethodnim uslovom.
- Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata, za tip 3 – bazen, član 5, *"Nadzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 1,50 metra od njene granice. Podzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 1,0 metra od njene granice. Izuzetno od stave 1 i 2 ovog člana, pomoćni objekat, osim ograde i potpornog zida se može graditi uz grnicu urbanističke odnosno katastarske parcele, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele."*
- BRGP objekta se računa sa fasadno obrađenim zidovima.
- Idejnim rješenjem predvidjeti tip zasjenčenja otvora.

- Suteran je etaža koja je sa tri strane ugrađena u teren. Nije moguće projektovati otvore na bočnim fasadama. Ukoliko je suteran projektovan kao tehnička etaža, nije moguće projektovati toalet.
- Članom 109, Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014), Izgrađena površina i bruto razvijena građevinska površina objekata, **'Bruto razvijena građevinska površina objekta predstavlja izgrađenu površinu objekta, koja uključuje površinu pod komunikacijama, konstruktivnim elementima, zidovima, balkonima, lođama, terasama, erkerima i dr.'** Dalje se navodi, član 110, Indeks zauzetosti zemljišta, **'Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže i ne može da se tumači kao vrijednost samo na nivou prizemlja.'** U skladu sa predhodno navedenim obračunati zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele. Navedene odluke u procesu dizajna objekta direktno utiču na oblikovanje.
- Na spratu nije opravdano funkcionalno, arhitektonski, estetski projektovanje zelene površine, koja nije uračunata u ukupnu BRGP.
- Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni List Crne Gore", Br. 024/10 Od 30.04.2010, 033/14 Od 04.08.2014) propisana je maksimalna spratna visina i to **za stambene etaže do 3,50 m.**

U cilju daljeg postupanja po Vašem zahtjevu, potrebno je traženu dokumentaciju dostaviti i izvršiti sugerisane izmjene, te dostaviti ovom organu u roku od 8 dana od prijema ovog obavještenja. Istovremeno vas obavještavamo da uvid u spise predmeta možete izvršiti u kancelariji Glavnog gradskog arhitekta. "

Član 60 Zakona o upravnom postupku u stavu 1 i 3 navodi da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu ne može postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašćeno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od tri dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostatke otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini. Ako stranka ne otkloni nedostatke u određenom roku, ovlašćeno službeno lice će, u roku od sedam dana od dana isteka ostavljenog roka, rješenjem odbiti podnesak.

Član 105 Zakona o upravnom postupku propisuje: "Stranka je dužna da iznese tačno, istinito i određeno činjenično stanje na kojem temelji svoj zahtjev, da za svoje navode predloži dokaze i po mogućnosti ih podnese, osim ako se radi o zakonskim pretpostavkama i opštepoznatim činjenicama ili se o podacima koji predstavljaju dokaze vode službene evidencije. Ako stranka ne postupi na način iz stava 3 ovog člana, ovlašćeno službeno lice će odrediti da to učini u primjerenom roku. Ako stranka, na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, u roku iz stava 4 ovog člana ne predloži, odnosno ne podnese dokaze u skladu sa stavom 3 ovog člana, ovlašćeno službeno lice će taj zahtjev rješenjem odbiti.

Član 113 stav 3 Zakona o upravnom postupku propisuje da: „Rješenje može biti donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka: kad je to propisano zakonom.“

Članom 116 Zakona o upravnom postupku propisano je da kada je zahtjev pokrenut na zahtjev stranke javnopravni organ može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti..

Podnosilac zahtjeva je primio Poziv za dopunu zahtjeva, što se potvrđuje u spisima predmeta, ali isti nije dostavio Izjašnjenje na poziv u ostavljenom roku, pa je u skladu sa članom 60, 105, 113, 116 Zakona o upravnom postupku (46/14, 20/15, 40/16, 37/17), riješeno kao u dispozitivu.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, u roku od 15 dana od prijema. Žalba se dostavlja preko službe 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.



Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva

-U dosije

←-Arhivi