

CRNA GORA
Opština Budva
Glavni gradski arhitekta
Broj: UP I-22-332/24-38/3
Budva, 28.11.2024. godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva, postupajući po zahtjevu broj: UPI-22-332/24-38/1 od 09.04.2024.godine, Bugorkova Irine iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na k.p. 245/1 KO Buljarica I, na UP II-14, Zona "II" , u zahvatu DUP-a "Buljarica I" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 34/16) i PPPNOP ("Službeni list CG-" br. 56/18), izrađenim od strane „INTESA GROUP“ DOO Bijelo Polje, 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, Bugorkova Irine iz Budve, broj UPI-22-332/24-38/1 od 09.04.2024.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na k.p. 245/1 KO Buljarica I, na UP II-14, Zona "II" , u zahvatu DUP-a "Buljarica I" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 34/16) i PPPNOP ("Službeni list CG-" br. 56/18), izrađenim od strane „INTESA GROUP“ DOO Bijelo Polje.

Obrazloženje

Aktom br. UPI-22-332/24-38/1 od 09.04.2024.godine Bugorkova Irina iz Budve obratila se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na k.p. 245/1 KO Buljarica I, na UP II-14, Zona "II" , u zahvatu DUP-a "Buljarica I" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 34/16), i PPPNOP ("Službeni list CG-" br. 56/18) izrađenim od strane „INTESA GROUP“ DOO Bijelo Polje.

Dana 02.08.2024.godine, Glavni gradski arhitekta je aktom broj UPI-22-332/24-38/2 Podnosiocu uručio Poziv za dopunu zahtjeva, koji je Podnosilac primio dana 03.08.2024. godine što se potvrđuje dostavnicom 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:

- Idejno rješenje mora biti ovjereno elektronskim potpisom glavnog inženjera- Sabine Inajetović koja je izradila tehničku dokumentaciju;
- U cilju detaljnije provjere idejnog rješenja, isto je potrebno dostaviti i u dwg formatu;
- Potrebno je dostaviti u originalu, sa potpisom i pečatom list nepokretnosti (ne stariji od 6 mjeseci);
- U tehničkom opisu je potrebno opisati parterno uređenje, te navesti koji vid zaštite od sunca je primijenjen na otvorima (roletne, škure). Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti, **procenat zelenila, procenat popločanja** na parceli, navesti koji tip i obrada kamena je primijenjena na fasadama, opisati završnu obradu krova;
- U izjavi projektanta je upisana ukupna zadata BRGP objekta- 250 m². Obzirom da se izgradnja planira na dijelu UP, potrebno je upisati umanjenu zadatu korisnu BRGP objekta;
- Dostaviti geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci. U poglavlju 13. *Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine*, dostavljenih UT uslova, navodi se: "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).**" Uvidom u dostavljenu geodetsku podlogu, kao i širu i užu situaciju, evidentirano je da je dio objekta predviđen preko stabla masline, te je potrebno pribaviti saglasnost Sekretarijata za privredu za

njeno presađivanje. Tretman maslina opisati u tehničkom opisu, a ukoliko se dobije odobrenje Sekretarijata za njeno izmiještanje, prikazati njenu novu poziciju;

- **Šira situacija** planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, kao i spratnost predmetnog i susjednih objekata. **Prikazati kolski i pješački ulaz na parcelu;**
- **Uža situacija** treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, ucrtanim kolskim i pješačkim ulazom. Iskotirati udaljenja između građevinskih linija i granica parcele;
- Dostaviti prilog "**Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena**" koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Denivelaciju terena riješiti terasasto, podzidama, stare podzide sačuvati i uklopiti u novo arhitektonsko rješenje, te ucrtati visoko i nisko rastinje. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom. U skladu sa poglavljem 19. *Saobraćajni uslovi*, UT uslova, obrada otvorenih parking prostora treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava);
- **Karakteristični presjeci/izgledi** moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), kao i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima, na liniji granica katastarske parcele je potrebno prikazati apsolutne i relativne visinske kote i odnos na susjedom. Presjeke je potrebno dopuniti linijom postojećeg terena, a na presjecima i fasadama iskotirati ograde i visine potpornih zidova, u skladu sa tekstualnim dijelom DUP-a (strana 28.), gdje se navodi: "*Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1.50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidama. Podzide se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom.*" Članom 12 Odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji opštine Budva ("Sl.list CG- opštinski propisi" br. 21/14 i 66/23), propisano je: "*Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°.*" Obzirom da je u pitanju kos teren, isti je potrebno riješiti kaskadnim podzidama. Potporni zid uz sjevernu granicu parcele, zid uz stepenište, potporni zid uz istočnu granicu parcele, kao i potporni zid žardinjere pored suterena, prelaze visinu od 1.5 m, te je njihovu visinu, kao i udaljenost između potpornih zidova potrebno planirati u skladu sa prethodno navedenim smjernicama;
- Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih dijelova objekta uz opis i legendu. U cilju bolje sagledivosti grafičkih priloga, potrebno je prekriti bijelom šrafurom zemlju i ostale podzemne elemente koji nisu vidljivi. Na južnoj fasadi je obavezno predvidjeti ograde na otvorima koji nemaju parapet;
- Na 3d prikazima je predstavljeno da objekat ima ravan krov, dok je na presjecima prikazan kosi krov, te je potrebno uskladiti krov na svim priložima tehničke dokumentacije. U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakursa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedna fasada objekta ne ostane neprikazana;
- Na osnovu Odluke o komunalnom redu Opštine Budva, Glavni Gradski arhitekta daje saglasnost na poziciju jedinica HVAC sistema na fasadama. U cilju ekonomičnosti postupka, poželjno je da se iste prikažu na fasadama i 3d-u predmetnog idejnog rješenja;
- U skladu sa poglavljem 22. *Uslovi za odvoženje čvrstog otpada*, UT uslova, na urbanističkoj parceli je potrebno predvidjeti mjesto za postavljanje kontejnera;
- Obzirom da predmetni objekat ima dvije stambene jedinice, isti je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Sl.list Crne Gore", br. 066/23, 113/23 i 012/24);
- Uvidom u tabelarni prikaz dostavljenih UT uslova, navodi se da je zadata spratnost/ broj etaža- 3. U okviru tekstualnog dijela plana (strana 24.), navodi se: "*Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1.*" U poglavlju 5. *Pravila regulacije*, dostavljenih UT uslova, navodi se: "*Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija. Građevinska linija prizemlja je i linija objekta, nema erkernih ispusta po*

spratovima. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl. Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije (strana 26.)". Idejnim rješenjem je prekoračen planom propisan broj nadzemnih etaža. Takođe je utvrđeno da u ukupnu BRGP objekta, kao i u zauzetost na parceli, nije uračunata vertikalna komunikacija-stepenište. Nadalje, nadstrešnica prelazi građevinsku liniju prema sjevernoj granici parcele, i isto tako nije uračunata u zauzetost na parceli. Nakon ispunjenosti osnovnih urbanističkih parametara, pristupiće se razmatranju oblikovnosti objekta, u skladu sa smjernicama za oblikovanje iz planskog dokumenta.

- Obrazložiti opravdanost površine tehničkih prostorija. Predvidjeti visinu tehničkih prostorija maksimalno 2,20m.
- Kako se radi o stambenom objektu sa više od jedne stambene jedinice, potrebno je u projektovanju primijeniti Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Sl. List Crne Gore", br. 66/23, 113/23, 012/24)

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 uredno primio Poziv za dopunu zahtjeva, što se potvrđuje dostavnicom koja je u spisima predmeta, ali isti nije dostavio Izjašnjenje 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 prostornog planiranja urbanizma i državne imovine, 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.

Glavni gradski arhitekta
Jelena Lazić, M. Arch.



Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva

-U dosije

-Arhivi

