



Crna Gora

Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 403-820, e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UP I-22-332/24-48/4

Budva, 02.12.2024. godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva, postupajući po zahtjevu broj: UPI-22-332/24-48/1 od 18.04.2024.godine, **Snežana Vukadinović** iz Budve, za davanje saglasnosti na na idejno rješenje rekonstrukcije stambenog objekta bloka na k.p. 1397/1 KO KO Budva, na UP 20, u Bloku 5, u zahvatu DUP-a "Podkošljun" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 26/08), i PPPNOP ("Službeni list CG" br. 56/18), izrađenim od strane „ANGELINI“ DOO Podgorica, 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), te na osnovu člana 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:

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev podniet od strane **Snežana Vukadinović** iz Budve, broj UPI-22-332/24-48/1 od 18.04.2024.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije stambenog objekta bloka na k.p. 1397/1 KO KO Budva, na UP 20, u Bloku 5, u zahvatu DUP-a "Podkošljun" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 26/08), i PPPNOP ("Službeni list CG" br. 56/18), izrađenim od strane „ANGELINI“ DOO Podgorica.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UPI-22-332/24-48/1 od 18.04.2024.godine **Snežana Vukadinović** iz Budve, obratila se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije stambenog objekta bloka na k.p. 1397/1 KO KO Budva, na UP 20, u Bloku 5, u zahvatu DUP-a "Podkošljun" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 26/08), i PPPNOP ("Službeni list CG" br. 56/18), izrađenim od strane „ANGELINI“ DOO Podgorica.

Dana 01.08.2024.godine, Glavni gradski arhitekta je aktom broj UPI-22-332/24-48/2 Podnosiocu uručio Poziv za dopunu zahtjeva, koji je Podnosilac primio dana 02.08.2024.godine, 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 je potrebno ovjeriti elektronskim potpisom inženjera koji je izradio tehničku dokumentaciju;
- U cilju detaljnije provjere idejnog rješenja, isto je potrebno dostaviti i u dwg formatu;
- Dostavljena Odluka o nadogradnji stambene zgrade mora biti ovjerena pečatom skupštine stanara, u notarski ovjerenj formi, dostavljena u originalu;
- Potrebno je dostaviti u originalu, sa potpisom i pečatom list nepokretnosti (ne stariji od 6 mjeseci);
- Dostaviti geodetsku podlogu, potpisanu i ovjerenu od strane licencirane geodetske organizacije (ne stariju od 6 mjeseci);

- Kada se radi rekonstrukcija objekta, u okviru grafičke dokumentacije idejnog rješenja neophodno je dostaviti postojeće stanje **sa planom rušenja** (osnove, presjeke, fasade) kao i rekonstrukciju **sa planom zidanja** (osnove, presjeke i fasade). Djelove objekta koji se ruše i djelove koji se zidaju označiti adekvatnim šrafurama;
- U dostavljenoj izjavi projektanta (strana 94.) navodi se da je obezbijeden saobraćajni priključak na UP 70.15, u sklopu DUP-a "Bečići", koja nije predmet ovog idejnog rješenja;
- Na široj situaciji je potrebno prikazati krovnu ravan objekta, građevinske linije, označiti kolski i pješački ulaz na parcelu, te iskotirati širinu kolskog prolaza koji mora biti 3.0 m. Parking mjesta je potrebno jasno dimenzionisati (2.50 x 5.0 m);
- 3D prikaze je potrebno usaglasiti sa priložima fasada. Pomoćni objekat (nadstrešnicu), na istočnoj fasadi u prizemlju, vidljivu na 3d prikazu (prilog br. 04) prikazati u kompletnoj tehničkoj dokumentaciji;
- U poglavlju 6.10. **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - STANOVANJE VEĆE GUSTINE (SV)**, tačka 6.10.3. *Izgradnja na parceli*, tekstualnog dijela plana, navodi se: "Obavezan uslov je obezbjeđenje parking mjesta za svaku novoformiranu stambenu jedinicu (turistički apartman) ili poslovni prostor prema normativu na osnovu tačke 6.3.11. *Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.*" U poglavlju 6.3.11. *Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila*, tekstualnog dijela plana, navodi se: "Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu 1.1 PM po stanu." Prema navedenom normativu, na predmetnoj parceli je potrebno obezbijediti **8.8 PM**, što nije ispunjeno idejnim rješenjem. Naime, na parceli je obezbijedeno samo 5 parking mjesta;
- Rješenjem broj 06-061-U-138/9 od 25.03.1998. godine, Vukadinović Snežani iz Budve je odobrena izgradnja objekta na k.p. 13971/1 KO Budva, ukupne korisne BRGP 443.85 m² (prizemlje: 148.22 m², I sprat: 149.72 m² + II sprat: 145.91 m²), spratnosti P+2. Prema načinu sprovođenja površina u katastar iz 1998. godine, terase se nisu upisivale u list nepokretnosti, te je u izvodu lista nepokretnosti 2545, upisana površina pod objektom od 140 m² (bez terasa). Prilikom izrade plana, planer je za UP 20 upisao površinu pod objektom od 143 m², 171 m² neizgrađene površine, 86 m² površine pod zelenilom. Dostavljenim Elaboratom parcelacije po DUP-u, izrađenim od strane "Geo friends" DOO Podgorica od 13.04.2021. godine (ovjeren od strane Uprave za nekretnine), UP 20 se sastoji od k.p. 1397/1, ukupne površine 310 m² (140 m² površine pod objektom + 170 m² dvorišta). Dostavljenim elaboratom bruto površina originalnih terenskih podataka, izrađenim od strane "Geo-Zeno" DOO Podgorica, od 13.03.2024. godine, bruto površina prizemlja, I, i II sprata, sa terasama iznosi po 162.29 m². **Obzirom da je evidentirano neslaganje u površini pod objektom u okviru oba Elaborata i Rješenja kojim je odobrena izgradnja objekta, potrebno je dostaviti projekat arhitekture iz 1998. godine kao i upotrebnu dozvolu za predmetni objekat, u cilju provjere usklađenosti izvedenog stanja sa istima;**
- Prema dostavljenim urbanističko-tehničkim uslovima površina UP 20 je 314 m², dok je površina pod objektom 143 m². Dostavljenim elaboratom parcelacije je utvrđena vlasnička površina 1397/1 KO Budva, u sklopu UP 20, koja iznosi 310 m², te se na osnovu ove površine računaju urbanistički parametri, prilikom čega je dozvoljena površina pod objektom **142.6 m²** (310 m² x 0.46). Idejnim rješenjem se planira nadogradnja poslednje etaže, međutim, površina ove etaže ne može biti veća od planom zadate površine pod objektom, na vlasničkoj parceli, a to je 142.6 m². Maksimalna površina etaže nadogradnje bi iznosila 142.6 m²;P
- **Idejnim rješenjem su prekoračeni urbanistički parametri-** koeficijent zauzetosti i izgrađenosti. Zadata površina pod objektom iznosi 142.6 m² (310 x 0.46), dok ostvarena iznosi 187.15 m². Zadata korisna BRGP iznosi 564.2 m², dok je ostvarena 671.47 m². U izjavi projektanta su netačno upisani zadati koeficijent zauzetosti, površina UP 20, te nedostaje zadata i ostvarena površina pod objektom. Naime, stoji da je površina UP 20- 525 m², a zadati koeficijent zauzetosti 0.58. Prema dostavljenom Elaboratu parcelacije, površina UP 20 je 310 m², a prema priloženim UT uslovima koeficijent zauzetosti iznosi 0.46;
- 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. Postaviti ih vertikalno jednu iznad druge;
- U skladu sa poglavljem 22. *Uslovi za odvoženje čvrstog otpada*, UT uslova, na urbanističkoj parceli

- je neophodno predvidjeti mjesta za postavljanje kontejnera;
- U poglavlju 6.23. **USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE**, tekstualnog dijela DUP-a, navodi se: *"Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - dozidivanje, nadzidivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, ožiljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl. U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...)." Uvidom u 3d prikaze (prilog 04) idejnog rješenja, konstatovani su djelovi objekta koji su tretirani nasumično; zastakljivane terase i lođe, miješane boje na demit fasadi, kao i primijenjene različite stolarije- bijela pvc i drvena. Iako je predmet idejnog rješenja nadogradnja poslednje etaže, objekat mora da se sagleda kao jedinstvena cjelina, te je rekonstrukcijom potrebno usaglasiti sve fasadne elemente. Fasadu objekta je potrebno u potpunosti predvidjeti u jednom svijetlom tonu, a boju i materijalizaciju stolarije usaglasiti tako da bude ista na cijelom objektu.*
- Uvidom u priloženu fotodokumentaciju postojećeg objekta, uočeno je da je određeni broj nekadašnjih terasa zastakljen ili natkriven. Uvidom u osnove etaža postojećeg stanja, nije prikazano zastakljivanje ili natkrivanje ovih terasa. Kako se radi o izmjeni glavnog projekta u smislu površina za koje se plaća naknada za komunalno opremanje zemljišta, potrebno je prikazati koje su terase u postojećem stanju zastakljene, a koje su nezastakljene. Kako se radi o prekoračenju građevinske dozvole, za istu je potrebno pokrenuti postupak legalizacije, ako terase ostaju zastakljene, te će za iste biti obračunata razlika u naknadi za komunalno opremanje zeljišta, ukoliko kao takve prođu postupak legalizacije. **Zbog neslaganja površine objekta u izvedenom stanju i prepoznatom površinom iz planskog dokumenta, javio se problem nedostatka neizgrađenih površina, površina pod zelenilom, mjesta za stacioniranje potrebnih parking mjesta na UP 20, te upitnost mogućnosti predmetne rekonstrukcije.** 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."
- Podnosilac zahtjeva je aktom broj UPI-22-332/24-48/3 od 09.10.2024.godine, dostavio dopunu dokumentacije. Nakon razmatranja priložene dokumentacije, glavni gradski arhitekta je uočio da je ona nepotpuna, odnosno da Dostavljena Odluka o nadogradnji stambene zgrade mora biti ovjerena pečatom skupštine stanara, u notarski ovjerenj formi, dostavljena u originalu. Potrebno je dostaviti u originalu, sa potpisom i pečatom list nepokretnosti (ne stariji od 6 mjeseci). Dostaviti geodetsku podlogu, potpisanu i ovjerenu od strane licencirane geodetske organizacije (ne stariju od 6 mjeseci). Kada se radi rekonstrukcija objekta, u okviru grafičke dokumentacije idejnog rješenja neophodno je dostaviti postojeće stanje sa planom rušenja (osnove, presjeke, fasade) kao i rekonstrukciju sa planom zidanja (osnove, presjeke i fasade). Djelove objekta koji se ruše i djelove koji se zidaju označiti adekvatnim šrafurama. Na široj situaciji je potrebno prikazati krovnu ravan objekta, građevinske linije, označiti kolski i pješački ulaz na parcelu, te iskotirati širinu kolskog prolaza koji mora biti 3.0 m. Parking mjesta je potrebno jasno dimenzionisati (2.50 x 5.0 m). U poglavlju 6.10. **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - STANOVANJE VEĆE GUSTINE (SV)**, tačka 6.10.3. *Izgradnja na parceli, tekstualnog dijela plana, navodi se: "Obavezan uslov je obezbjeđenje parking mjesta za svaku novoformiranu stambenu jedinicu (turistički apartman) ili poslovni prostor prema normativu na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila." U poglavlju 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila, tekstualnog dijela plana, navodi se: "Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđiti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu 1.1 PM po stanu." Prema navedenom normativu, na predmetnoj parceli je potrebno obezbjeđiti 8.8 PM, što nije ispunjeno idejnim rješenjem. Naime, na parceli je obezbjeđeno samo 5 parking mjesta. Nemaju upotrebnu dozvolu, samo ugovor o*

naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta (razlika od 19.70 m² između zapisnika i dozvole). Prema dostavljenim urbanističko-tehničkim uslovima površina UP 20 je 314 m², dok je površina pod objektom 143 m². Dostavljenim elaboratom parcelacije je utvrđena vlasnička površina 1397/1 KO Budva, u sklopu UP 20, koja iznosi 310 m², te se na osnovu ove površine računaju urbanistički parametri, prilikom čega je dozvoljena površina pod objektom 142.6 m² (310 m² x 0.46). Idejnim rješenjem se planira nadogradnja posljednje etaže, međutim, površina ove etaže ne može biti veća od planom zadate površine pod objektom, na vlasničkoj parceli, a to je 142.6 m². Maksimalna površina etaže nadogradnje bi iznosila 142.6 m². **U idejnom rješenju ona iznosi 161.76 m². Idejnim rješenjem su prekoračeni urbanistički parametri-** koeficijent zauzetosti i izgrađenosti. Zadana površina pod objektom iznosi 142.6 m² (310 x 0.46), dok ostvarena iznosi 161.76 m². Zadana korisna BRGP iznosi 564.2 m², dok je ostvarena 671.47 m². U izjavi projektanta je netačno upisana površina UP 20, kao i zadati koeficijent zauzetosti. Naime, stoji da je površina UP 20- 525 m², a zadati koeficijent zauzetosti 0.58. Prema dostavljenom Elaboratu parcelacije, površina UP 20 je 310 m², a prema priloženim UT uslovima koeficijent zauzetosti iznosi 0.46.

- 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. Postaviti ih vertikalno jednu iznad druge.
- U skladu sa poglavljem 22. *Uslovi za odvoženje čvrstog otpada*, UT uslova, na urbanističkoj parceli je neophodno predvidjeti mjesta za postavljanje kontejnera. Rješenjem broj 06-061-U-138/9 od 25.03.1998. godine, Vukadinović Snežani iz Budve je odobrena izgradnja objekta na k.p. 1397/1 KO Budva, ukupne korisne BRGP 443.85 m² (prizemlje: 148.22 m², I sprat: 149.72 m² + II sprat: 145.91 m²), spratnosti P+2. Prema načinu sprovođenja površina u katastar iz 1998. godine, terase se nisu upisivale u list nepokretnosti, te je u izvodu lista nepokretnosti 2545, upisana površina pod objektom od 140 m² (bez terasa). Prilikom izrade plana, planer je za UP 20 upisao površinu pod objektom od 143 m², 171 m² neizgrađene površine, 86 m² površine pod zelenilom. Dostavljenim Elaboratom parcelacije po DUP-u, izrađenim od strane "Geo friends" DOO Podgorica od 13.04.2021. godine (ovjeren od strane Uprave za nekretnine), UP 20 se sastoji od k.p. 1397/1, ukupne površine 310 m² (140 m² površine pod objektom + 170 m² dvorišta). Dostavljenim elaboratom bruto površina originalnih terenskih podataka, izrađenim od strane "Geo-Zeno" DOO Podgorica, od 13.03.2024. godine, bruto površina prizemlja, I, i II sprata, sa terasama iznosi po 162.29 m². **Elaboratom originalnih terenskih podataka ne mogu biti snimljene terase koje su neprohodne.** Uvidom u priloženu fotodokumentaciju postojećeg objekta, uočeno je da je određeni broj nekadašnjih terasa zastakljen ili natkriven. Uvidom u osnove etaža postojećeg stanja, nije prikazano zastakljivanje ili natkrivanje ovih terasa. Kako se radi o izmjeni glavnog projekta u smislu površina za koje se plaća naknada za komunalno opremanje zemljišta, potrebno je prikazati koje su terase u postojećem stanju zastakljene, a koje su nezastakljene. Kako se radi o prekoračenju građevinske dozvole, za istu je potrebno pokrenuti postupak legalizacije, ako terase ostaju zastakljene, te će za iste biti obračunata razlika u naknadi za komunalno opremanje zemljišta, ukoliko kao takve prođu postupak legalizacije. **Zbog neslaganja površine objekta u izvedenom stanju i prepoznatom površinom iz planskog dokumenta, javio se problem nedostatka neizgrađenih površina, površina pod zelenilom, mjesta za stacioniranje potrebnih parking mjesta na UP 20, te upitnost mogućnosti predmetne rekonstrukcije.**

Iz razloga jer stranka u ostavljenom roku nije otklonila nedostatke konstatovane u Pozivu za dopunu, Glavni gradski arhitekta je stava da činjenice i dokazi iznijeti u Izjašnjenju na Poziv za dopunu nisu osnovani. Na osnovu navedenog Glavni gradski arhitekta je stava da Izjašnjenjem od 09.10.2024.godine, nisu ispunjeni svi zahtjevi traženi Pozivom za dopunu broj UPI-22-332/24-48/2, te je u skladu sa članom 116 Zakona o upravnom postupku, odlučio kao u dispozitivu da odbije davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije stambenog objekta bloka na k.p. 1397/1 KO KO Budva, na UP 20, u Bloku 5, u zahvatu DUP-a "Podkošljun" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 26/08), i PPPNOP ("Službeni list CG" br. 56/18), izrađenim od strane „ANGELINI“ DOO Podgorica, u smislu arhitektonskog oblikovanja, materijalizacije objekta i usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima.

