



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora,

Telefon +382 33 699 043,

e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/25-35/3
Budva, 11.06.2025.godine

Za:

MER BER GROUP" DOO, "Guler Construction"

DOO, Mušura Bojan, Mušura Dejan,

Deloik Mira

Old Bakery Complex, block A2, prvi sprat,
broj 13 85310 Budva

Veza: Predmet/akt br. UPI-22-332/25-35/1 od 15.04.2025.godine

Predmet: Predmet: Obavještenje o javnom objavljivanju

Poštovani, aktom broj UPI-22-332/25-35/1 od 15.04.2025.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje apartmanskog objekta, na k.p. 1890/2 i 1890/3 KO Budva, na dijelu UP 5-24, u zahvatu DUP-a "Babin do" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/12), i PPPNOP ("Službeni list CG" br. 56/18), izrađenim od strane „Studio R.A.F.“ d.o.o. Budva.

Dana 28.05.2025. godine Glavni gradski arhitekta je uputio Poziv za dopunu broj: Predmet/akt broj: UPI-22-332/25-35/2. Kako se predmetni Poziv za dopunu zahtjeva neučeo vratiti kod ovog organa sa dostavnicom, a upravo je upućen na zvaničnu adresu podnosioca zahtjeva koja je navedena u zahtjevu, to je Glavni gradski arhitekta postupio u skladu sa članom 87 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), te je predmetni Poziv za dopunu objavio na internet stranici ovog organa, čime je u skladu sa navedenim članom izvršio objavljivanje javnim obavještanjem.

Kao dan objavljivanja ima se smatrati 11.06.2025.godine, a dostavljanje će se smatrati izvršenim istekom roka od 10 dana od objavljivanja, odnosno 21.06.2025.godine.

S poštovanjem,

Glavni gradski arhitekta
Jelena Lazić



Prilog:

- Poziv za dopunu/akt broj: UPI-22-332/25-35/2 od 28.05.2025.godine

Kontakt osoba:

Stefan Raičević

+382 33 699 043

Dostavljeno:

- Spisima predmeta
- a/a



Crna Gora

Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 699-043, e-mail: jelena.lazic@budva.me

Broj: UPI-22-332/25-35/2

Budva, 28.05.2025.godine

Za: "MER BER GROUP" DOO, "Guler Construction"

DOO, Mušura Bojan, Mušura Dejan, Deloik Mira

Old Bakery Complex, block A2, prvi sprat, broj 13

85310 Budva

Veza: Predmet/akt br. UPI-22-332/25-35/1 od 15.04.2025.godine

Predmet: Poziv za dopunu zahtjeva za davanje saglasnosti na idejno rješenje

Poštovani, aktom broj UPI-22-332/25-35/1 od 15.04.2025.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje apartmanskog objekta, na k.p. 1890/2 i 1890/3 KO Budva, na dijelu UP 5-24, u zahvatu DUP-a "Babin do" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/12), i PPPNOP ("Službeni list CG" br. 56/18), izrađenim od strane „Studio R.A.F.F“ d.o.o. Budva.

Zahtjev podnosioca se u skladu sa članom 60 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), smatra nepotpunim, te je potrebno upodobiti sledeće:

- Grafičku dokumentaciju idejnog rješenja dostaviti i u dwg formatu.
- Na naslovnoj strani je potrebno izvršiti kategorizaciju turističkog objekta, prema broju zvjezdica.
- Dostavljene UT uslove je potrebno dopuniti stavkom za plan višeg reda PPPNOP ("Sl. List CG", 56/18) uključujući i grafičke izvode iz PPPNOP. Takođe, u dostavljenim UT uslovima nedostaju tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju.
- U okviru idejnog rješenja je planiran apartmanski objekat, te je u okviru tehničkog opisa potrebno navesti smjernice iz tekstualnog dijela planskog dokumenta (strana 27.) o komplementarnim namjenama, na osnovu koje je predviđen turizam.
- Shodno članu 22 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 19/25), u okviru izjave odgovornog projektanta je pored osnovnih parametara, potrebno navesti i zadati i ostvareni procenat zelenila na parceli, zadati i ostvareni broj parking mjesta kao i zadatu i ostvarenu namjenu objekta. U izjavi treba da stoji novi Zakon o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 19/25).
- Ugovor između projektanta i investitora potpisati od strane svih investitora.
- 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. godine);
- Katastarske parcele u okviru geodetske podloge se ne poklapaju sa parcelama u okviru dostavljenog Elaborata parcelacije, kao ni kopijom plana iz Uprave za katastar i državnu imovinu koja je sastavni dio UT uslova. Naime, dostavljena geodetska podloga od 13.03.2025. izrađena je na osnovu Predloga za diobu nepokretnosti, upućenog Osnovnom sudu u Kotoru.

Geodetska podloga mora biti usklađena sa ažurnim katastrom, dok se fizička dioba parcele 1890/1 KO Budva ne okonča, te upiše u list nepokretnosti. Prethodno navedeno je važno zbog određivanja tačne lokacije za građenje, usklađenosti podbrojeva parcela i provjere ispunjenosti urbanističkih parametara za izgradnju na parcelama.

- U okviru tehničkog opisa je potrebno dostaviti specifikaciju za autolift sa dimenzijama. Potrebno je precizno definisati vrstu lokalnog kamena za oblaganje fasada.
- Širu situaciju je potrebno dostaviti u razmjeri 1:500 ili 1:1000. Na istoj prikazati kolika je površina preostalog dijela urbanističke parcele, kako bi se i na njemu, (nakon fizičke diobe parcele) moglo graditi, te priložiti saglasnost da se susjedni objekat može postaviti uz granicu njihove parcele, u okviru građevinske linije definisane grafičkim prilogom "Karta regulacija" planskog dokumenta.
- U okviru legende/tabele Situacije sa idejnim rješenjem uređenja terena, egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom. Visine podzida kao i rastojanja između istih je potrebno planirati u skladu sa poglavljem "6.13. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida" tekstualnog dijela DUP-a, gdje se navodi: *"Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°."*
- Na osnovama podzemnih etaža je potrebno prikazati podzemnu građevinsku liniju, te šrafurom prikazati ukopane djelove oko objekta. Prikazati propisani radijus krivine trajektorije putničkog vozila kao i putanju kretanja unutar garaže. Iskotirati parking mjesta, širinu saobraćajnice (min. 5.5 m), dužinu i nagib kolske rampe na ulazu u garažu. Privatnu kolsku rampu nije moguće planirati na javnoj pješačko-kolskoj površini, već ona mora početi od vlasničke parcele. U podzemnim etažama je potrebno označiti tampon zonu, koja treba da bude odvojena vratima od vertikalnih komunikacija, minimalne površine 5 m² u punoj visini;
- Na osnovi povučene etaže kao i na presjecima prikazati pergole iznad teresa.
- **Karakteristični presjeci/izgledi** moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama k.p./UP, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote susjeda, iskotirane ograde i visine potpornih zidova, rastojanja između istih, kao i iskotiran detalj zelenog krova (60 cm humusa).
- Priloge fasada je potrebno osloviti prema njihovoj orijentaciji;
- Prema lokalnoj Odluci o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata (Sl. list CG- opštinski propisi br. br. 21/2014 i 66/2023), otvoreni bazen spada u pomoćni objekat tip 3 te ga je potrebno postaviti u skladu sa članom 5 odluke, gdje se navodi: *"Nadzemni pomoćni objekat, osim ograde i potpornog zida, gradi se u granicama urbanističke, odnosno katastarske parcele, na udaljenosti propisanoj lokalnim planskim dokumentima, odnosno na udaljenosti od 2 m od njene granice, ukoliko minimalna udaljenost nije propisana planom."* ili ga ukinuti.
- U poglavlju 13. *Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine*, 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 lojalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede- Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. Sjećanje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju ("Službeni list CG", 45/14)." Shodno navedenom, geodetsku podlogu je potrebno dopuniti oznakom maslina, te ukoliko ista postoje na lokaciji, tretirati ih u skladu sa citiranim smjernicama urbanističko-tehničkih uslova.*
- U skladu sa poglavljem 20. *Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica*, dostavljenih UT uslova, na svakih 10 stambenih (apartmanskih) jedinica potrebno je predvidjeti 1 apartman i 1 parking mjesto za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (2 apartmana i 2 PM na 23

apartmana). Dostaviti osnovu tipskog apartmana za osobe smanjene pokretljivosti tako da sve prostorije budu prilagođene njihovom kretanju i boravku. Minimalna dimenzija parking mjesta za osobe sa invaliditetom je 370 x 500 cm, što je definisano Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagodjavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. U skladu sa članom 11 Pravilnika, rampa mora da ima dopušteni nagib od 5%, svijetlu širinu od najmanje 120 cm, odmorišni podest najmanje dužine od 150 cm na svakih 6 m dužine rampe, kao i izvedenu ogradu sa rukohvatima na nezaštićenim djelovima. Takođe, bazen mora biti dostupan za sve korisnike objekta, uključujući i osobe sa invaliditetom. Obzirom da je jedini prolaz do bazena oko objekta, zbog očuvanja privatnosti apartmana u prizemlju, potrebno ga je projektovati širine 1.50 m;

- U skladu sa poglavljem "22. Uslovi za odvoženje čvrstog otpada", UT uslova, potrebno je predvidjeti mjesto za postavljanje kontejnera na urbanističkoj parceli. Mjesto za postavljanje kontejnera mora biti što bliže javnoj saobraćajnici uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5% prema saobraćajnici.
- 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 predmetnog idejnog rješenja.
- 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.

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 poziva za dopunu. Istovremeno vas obavještavamo da uvid u spise predmeta možete izvršiti u kancelariji Glavnog gradskog arhitekta.

S poštovanjem,


Glavni gradski arhitekta
Jelena Lazić, M.Arch.

Dostavljeno:

- Imenovanom
- Spisima predmeta
- a/a

Kontakt osoba:

Tijana Lutovac, spec.sci arh, Samostalna savjetnica III

e-mail: tijana.lutovac@budva.me

+382 33 699-043