



Crna Gora

Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 403-821, e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/20-59/3

Budva, 18.03.2020.godine

Za: Pima Božidar i Pima Ljubica

ul. Prešernova br. 3

Budva 85310

Veza: Predmet/akt br. UPI-22-332/20-59/1 od 12.03.2020. godine

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka

Poštovani,

Aktom broj UPI-22-332/20-59/1 od 12.03.2020. godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje zgrade na UP 2c-1 i UP 2c-5, u bloku 2c, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Babin do“ („Službeni list CG“ opštinski propisi br: 11/12), izrađenim od strane „Arhi Studio Dizajn“ DOO Budva.

Glavni gradski arhitekta razmatrajući vaš zahtjev, a u vezi sa članom 111 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br: 56/14, 20/15, 46/16 i 37/17), obavještava vas o rezultatima ispitnog postupka:

Glavni gradski arhitekta je utvrdio da idejno rješenje nije usklađeno sa smjernicama za oblikovanje iz planskog dokumenta DUP „Babin do“.

Smjernice za oblikovanje iz DUP-a „Babin do“:

Cio prostor Plana definisan je kao pretežna namena – stanovanje u okviru kojeg su određene sljedeće zone: - Zona S1 -stanovanje srednje gustine spratnosti do P+2+Pk, u blokovima br. 1, 2, 3 i 4 i delovima blokova 5, 8, 9 i 10. Planirani indeks zauzetosti je 0,40, a planirani indeks izgrađenosti je 1.6.

- Zona S2 -stanovanje srednje gustine spratnosti do P+3+Pk, u blokovima br. 5a, 6 i 7 i delovima blokova 5, 8, 9 i 10. Planirani indeks zauzetosti je 0,40, dok je planirani indeks izgrađenosti 2.0. Parametri za ovu izgradnju su dati u okvirima vrijednosti koje su GUP-om date za zonu stanovanja srednjih gustina sa malim povećanjem indeksa izgrađenosti u zoni S2 s obzirom da je to istovremeno i zona rekonstrukcije i obnove.

*U obije zone postoje zatečeni objekti koji premašuju jedan ili više urbanističkih parametara dozvoljenih planom. Oni su evidentirani u tabelama po blokovima i grafičkom prilogu kao izuzeci i **na njima su zabranjene bilo kakve intervencije, osim onih u cilju održavanja.***

- sve vrste hotela kao i moteli, pansioni i kampovi mogu imati minimalno 7 (sedam) smještajnih jedinica, a nešto veći (preko 25) mogu imati i depandanse,

- slobodan, zeleni prostor koji se koristi za rekreaciju, sport i druženje po kategorijama hotela iznosi: - hoteli sa 4 (četiri) zvjezdice- najmanje 80 m² po jednom krevetu,

Za ostale kategorije hotela zahtijeva se komfor u unutrašnjim prostorima i širok izbor aktivnosti.

Specijalizovani hoteli, kao što su hoteli za odmor, poslovni ili kongresni hoteli zahtijevaju značajne unutrašnje sadržaje i opremu koja omogućava specijalizovane aktivnosti.

Maksimalna spratnost novih objekata:

- ZONA S1 maksimalno suteran (ili podrum), prizemlje, 2 sprata i potkrovlje - Su(ili Po)+P+2+Pk ili suteran (ili podrum, odnosno - četiri korisne etaže. (u grafičkom prilogu obeleženo kao P+2+Pk).

Maksimalna visina vijenca **iznosi 10,5 m**, mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca.

- ZONA S2 maksimalno suteran (ili podrum), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje - Su(ili Po)+P+3+Pk ili suteran (ili podrum, odnosno - pet korisnih etaža. (u grafičkom prilogu obeleženo kao P+3+Pk). Maksimalna visina vijenca iznosi 13,5 m, mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca."

Analizirajući predmetno idejno rješenje tokom ispitnog postupka, Glavni gradski arhitekta je izveo činjenice o postojećem stanju na terenu, a isto pokazuje da je na UP 2c-5 objekat na terenu manji od planski definisanog postojećeg stanja, za koje je konstatovano prekoračenje parametara planskog dokumenta. Kako je prethodno navedeno za objekte sa oznakom * planskim dokumentom je predviđeno tekuće održavanje ne i zamjena objekata.

Obzirom da je projektant projektovao jedan objekat na dvije urbanističke parcele različito tretirane planskim dokumentom, Glavni gradski arhitekta smatra da se nisu stekli uslovi za objekdinjavanje u formu jednog objekta srednjih vrijednosti parametara. Prethodno je zaključeno jer konačna forma i oblik objekta izlaze iz smjernica za zonu S1 u kojoj se nalazi predmetna lokacija. Prekoračenje parametara je uzrokovalo povećanje ukupne volumetrije objekta kroz horizontalnu volumetriju, ali i planskim dokumentom definisanu vertikalnu volumetriju.

Objekat je planiran za turističku namjenu hotel 4*, ali ne zadovoljava planskim dokumentom zahtjeve uslove i smjernice za projektovanje slobodnih zelenih površina, te se zaključuje da i uređenje parcele nije u saglasju sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Sagledavajući predloženo idejno rješenje u duhu planskih smjernica za arhitektonsko oblikovanje glavni gradski arhitekta smatra da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje zgrade na UP 2c-1 i UP 2c-5, u bloku 2c, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Babin do“ („Službeni list CG“ opštinski propisi br: 11/12), izrađenim od strane „Arhi Studio Dizajn“ DOO Budva, čime je ispitni postupak u ovoj upravnoj stvari okončan.

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.

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

S poštovanjem,

Glavni gradski arhitekta
Ana SAMARDŽIĆ



Dostavljeno:

- Imenovanom
- Spisima predmeta
- a/a

Kontakt osoba:

Ana Samardžić

tijana.lutovac@budva.me

+382 33 403 821