



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekte

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

Broj: UPI-22-332/20-80/3
Budva, 28.04.2020.godine

Za: Klaudija Petaki-Bugarski

Jadranski put
Budva 85310

Veza: Predmet/akt br.UPI-22-332/20-80/1 od 14.04.2020.godine

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka

Poštovani, aktom broj UPI-22-332/20-80/1 od 14.04.2020. godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta, projektovanog na k.p. 314/9 i 317 KO Buljarica I, na UP II-121, u Zoni II, a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Buljarica I“ („Službeni list CG- opštinski propisi“ br. 34/16), izrađenim od strane „Oliver Ing“ DOO Budva.

Glavni gradski arhitekta razmatrajući Vaš zahtjev broj UPI-22-332/20-80/1 od 14.04.2020. godine, 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:

U skladu sa Stručnim uputstvom za primjenu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (sajt Ministarstva održivog razvoja i turizma) nedostaje šira situacija sa prikazanim udaljenostima objekta od granica urbanističke parcele, kao i udaljenostima od susjednih objekata. Nadalje, ugovor između projektanta i investitora nije potpisан od strane projektanta. Prilikom projektovanja, bilo je neophodno posebnu pažnju posvetiti odabiru ograda, jedne vrste kamena za oblaganje suterena, potpornog zida i stepeništa (preporuka je da je isti kao kamen iz okruženja), proporciji i smislenosti lučnih otvora u suterenu, kao i usklađenoj visini i veličini otvora na fasadama. Materijalizacija i fasadni elementi su neuskladeni na 3d prikazima; boja i obrada stolarije (sa škurama/ bez škura), ograde, vrsta kamena, te se prilikom projektovanja nije težilo stvaranju **reprezentativne arhitekture koja se svojim volumenom i obradom fasada uklapa u prirodni ambijent**. S obzirom da je aktom 22-U-436/3 od 23.12.2019. godine, data saglasnost Glavnog gradskog arhitekte na idejno rješenje objekta projektovanog na preostalom dijelu urbanističke parcele, preporuka je da se usaglasi arhitektura predmetnog objekta sa arhitekturom susjednog objekta, kako bi se postigla ambijentalna usklađenost na nivou urbanističke parcele a samim tim i sa okruženjem.

U okviru tekstualnog dijela DUP-a „Buljarica I“, u poglaviju 15. *Horizontalna i vertikalna regulacija*, navodi se: „*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. Idejnim rješenjem su predviđena dva potpora zida uz zapadnu*

stranu objekta, veće visine od planom dozvoljene, što ukazuje da se nijesu ispoštovale planske smjernice.

U poglavljiju 11. *Uslovi za pejzažno oblikovanje urbanističke parcele*, dostavljenih UT uslova, navodi se: „*Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati. Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reperni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta. Tamo gdje postoje zasadi maslina, obavezno je izvršiti njihovu zaštitu i objekat u okviru građevinske linije postaviti tako da se izvrši maksimalna zaštita autohtonih vrsta.*“ **Uvidom u dostavljenu geodetsku podlogu grafičke dokumentacije, na predmetnoj parceli postoji određeno visoko rastinje koje je bilo neophodno u što većoj mjeri sačuvati i tretirati kroz idejno rješenje, kao i obogatiti parcelu novim sadnicama autohtonih vrsta.**

U okviru Separata Urbanističko-tehničkih uslova DUP „Buljarica I“, u poglavljiju 5. *Maksimalni dozvoljeni kapacitet objekta*, navodi se: „*Maksimalni indeks zauzetosti (površina prizemlja) i indeks izgrađenosti (BRGP) za svaku parcelu su dati u tabeli urbanističkih pokazatelja, koja je sastavni dio planske dokumentacije.*

Opšti indeksi za stanovanje male gustine u zoni I i II i IIIa su:

- *Indeks izgrađenosti je fiksni. Za novu gradnju II = 0.40*
- *Indeks zauzetosti je promenljiv. Za novu gradnju IZ = 0.16 a nije veći od 0.20*“

Shodno prethodno navedenom, idejnim rješenjem je prekoračen dozvoljeni koeficijent zauzetosti na parceli. Smještanjem većih kapaciteta od planom predviđenih, u etažu prizemlja, opšti utisak je da se stvorila predimenzionisana prostorna forma na pokrenutom terenu, koja svojim horizontalnim gabaritom narušava koncipirani volumen masa na urbanističkoj parceli.

Sagledavajući predloženo idejno rješenje objekta, projektovanog na k.p. 314/9 i 317 KO Buljarica I, na UP II-121, u Zoni II, a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Buljarica I“ („Službeni list CG- opštinski propisi“ br. 34/16), izrađenim od strane „Oliver Ing“ DOO Budva, u duhu planskih smjernica za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, Glavni gradski arhitekta smatra da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje, 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 arhitekte.

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

S poštovanjem,

Dostavljeno:

- Imenovanom
- Spisima predmeta
- a/a

Kontakt osoba:

Tijana Lutovac

tijana.lutovac@budva.me

+382 33 403 821

