



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-22-332/20-170/13
Budva, 25.02.2021. godine

Glavni gradski arhitekta, rješavajući po zahtjevu broj UP I-22-332/20-170/1 od 16.07.2020. godine, "BOŽOVIĆ PLUS" d.o.o. Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenih objekata, na k.p. 931/2 KO Budva, na UP 22, blok 36, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“ ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 26/08), izrađenim od strane „BOŽOVIĆ PLUS“ d.o.o. Budva, na osnovu člana 87, u vezi člana 88, stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18) i člana 60 Zakona o upravnom postupku (46/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi:

RJEŠENJE

Odbija se kao neuredan zahtjev "BOŽOVIĆ PLUS"-a doo Budva, za saglasnost na idejno rješenje izgradnje stambenih objekata, na k.p. 931/2 KO Budva, na UP 22, blok 36, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“ ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 26/08), izrađenim od strane „BOŽOVIĆ PLUS" d.o.o. Budva.

Obrazloženje

Aktom broj UP I-22-332/20-170/1 od 16.07.2020. godine "BOŽOVIĆ PLUS" d.o.o. Budva (u daljem tekstu "Podnosilac") je Glavnom gradskom arhitekti podnio Zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenih objekata, na k.p. 931/2 KO Budva, na UP 22, blok 36, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“ ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 26/08), izrađenim od strane „BOŽOVIĆ PLUS" d.o.o. Budva.

Odredbom člana 87 stav 5 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br 64/17), propisano je da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima, dok je članom 88 stav 1 i 2 citiranog zakona propisano da se ove nadležnosti prenose na jedinicu lokalne samouprave, te da za obavljanje tih poslova izvršni organ lokalne samouprave imenuje Glavnog gradskog arhitektu.

Postupajući po predmetnom zahtjevu Glavni gradski arhitekta je utvrdio da je zahtjev nepotpun i da ga je potrebno dopuniti, pa je Podnosiocu zahtjeva uputio poziv za dopunu broj UPI-22-332/20-170/12 od 03.12.2020.godine, u skladu sa članom 60 stav 1 Zakona o upravnom postupku.

Zahtjev je trebalo dopuniti na slijedeći način: „U tekstualnom dijelu DUP-a Podkošljun, poglavlje 6.7. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata u zoni rekonstrukcije i obnove (SM3, SS3, SS4), dio 6.7.2. Horizontalna i vertikalna regulacija turističkih kapaciteta, dio Horizontalna i vertikalna regulacija, navodi se: "Kota prizemlja je na terenu u većem nagibu u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta."

U predmetnom idejnom rješenju, kota nivoa prizemlja je izdignuta oko 5 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Potrebno je idejno rješenje uskladiti sa smjernicama iz plana;



- Pravilnik o izmjenama i dopuni Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 033/14 od 04.08.2014), članom 98 navodi se: "Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje", a u članu 101 se pojašnjava: "Podzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ispod zemlje. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m". Dok se članom 102 navodi: "Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta", kao i: "Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m." Shodno navedenom potrebno je spustiti podrumsku etažu na nivo podzemne etaže, kao i suteran uskladiti sa gore navedenim propisima;

- Unutar tekstualnog dijela predmetnog DUP-a Podkošljun, u tabeli sa urbanističkim pokazateljima za predmetni blok 36, se navodi da je dozvoljeni broj stanova 19, dok je u priloženom idejnom rješenju broj stanova 36. Redukovati broj stanova u skladu sa dozvoljenim brojem iz tabele;

- U tekstualnom dijelu DUP-a Podkošljun, poglavlje 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida, navodi se: "Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi obavezno izgraditi podzide. Podzide, uključujući i njihove stope izgraditi unutar granica sopstvene urbanističke parcele. Visina pojedinačnog podzida ne može biti veća od 1,5 m, osim uz javne saobraćajnice. Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje. Konstruktivni dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom. Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, pozavice, trava."

Potrebno je podzide u idejnom rješenju uskladiti sa gore navedenim smjernicama iz plana;

- U tekstualnom dijelu DUP-a Podkošljun, dio 6.9.5. Ograđivanje, navodi se: "Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom: • parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m. • zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. • ograde objekata na uglovima raskrsnica ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice."

Potrebno je ogradu uz južnu stranu parcele uskladiti sa gore navedenim smjernicama iz plana;

- Nije prihvatljivo parkiranje vozila po dupleks sistemu parkiranja iz razloga koji slijede:

Podzemna garaža objekta je predviđena sa ukupno 40 PM predviđenih za parkiranje po dupleks sistemu parkiranja na 20 pozicija u garaži.

Prema članu 2, stav 1, tačka 1 Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Službeni list CG", br. 9/2012):

"parking mjesto je dio prostora namijenjen, tehnički opremljen i uređen za parkiranje jednog putničkog automobila, a obuhvata prostor gdje se automobil zadržava."

Dupleks sistem parkiranja predložen predmetnim projektom je zavistan sistem. Prema normativu 1.1 PM / stambena jedinica, što podrazumjeva da na jednom mjestu budu parkirana dva automobila različitih vlasnika, time nije zadovoljen odgovarajući komfor neophodan za korišćenje planiranih namjena u sklopu objekta;

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.

Kako podnosilac zahtjeva nije dostavio svu traženu dokumentaciju niti otklonio naprijed navedene nedostatke, to je u skladu sa članom 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku (46/14, 20/15, 40/16, 37/17), riješeno kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u roku od 15 dana od prijema istog. Žalba se dostavlja preko Službe glavnog gradskog arhitekta i taksira se sa 5,00 € uplatom na žiro račun broj 510-8176777-39.



Vladan Stevović, M. Arch

v.d. Glavni gradski arhitekta

Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi