



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-22-332/21-147/8

Budva, 10.02.2022. godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu UPI-22-332/21-147/1 od 30.09.2021. god, podnosioca **Davidov Rudolf** sa privremenim boravkom u Kotoru, za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističko-apartmanskog objekta, na UP 11, koju čini k.p. 249/1 i k.p. 2981/6 KO Reževići I, a u zahvatu LSL-a „Poljane“ ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 25/11), izrađenim od strane „ANGELINI“ DOO, Podgorica, na osnovu člana 88, a u vezi sa članom 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), te na osnovu člana 60, 105, 111 i 116 Zakona o upravnom postupku (46/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi:

**R J E Š E N J E**

Odbija se zahtjev podnosioca **Davidov Rudolf** sa privremenim boravkom u Kotoru broj UPI-22-332/21-147/1 od 30.09.2021. god, za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističko-apartmanskog objekta, na UP 11, koju čini k.p. 249/1 i k.p. 2981/6 KO Reževići I, a u zahvatu LSL-a „Poljane“ ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 25/11), izrađenim od strane „ANGELINI“ DOO, Podgorica

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UPI-22-332/21-147/1 od 30.09.2021. god, **Davidov Rudolf** sa privremenim boravkom u Kotoru (u daljem tekstu "Podnositelj zahtjeva") obratio se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističko-apartmanskog objekta, na UP 11, koju čini k.p. 249/1 i k.p. 2981/6 KO Reževići I, a u zahvatu LSL-a „Poljane“ ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 25/11), izrađenim od strane „ANGELINI“ DOO, Podgorica

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Glavni gradski arhitekta je aktom broj UP I-22-332/21-147/6 od 24.12.2021. godine u skladu sa članom 111 Zakona o upravnom postupku (46/14, 20/15, 40/16, 37/17) uputio Podnositociu zahtjeva Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka. Podnositelj zahtjeva je aktom UP I-22-332/21-147/7 od 31.12.2021. godine dostavio Izjašnjenje na Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka. U odnosu na utvrđeno činjenično stanje i zahtjeve i predloge stranke Glavni gradski arhitekta izjašnjava se kao i u dosadašnjem toku postupka i kako slijedi: "Glavni gradski arhitekta je utvrdio da idejno rješenje nije izrađeno na zadovoljavajući način, pa u cilju ispunjenja kriterijuma za dobijanje saglasnosti, potrebno je idejno rješenje uskladiti sa sledećim primjedbama:

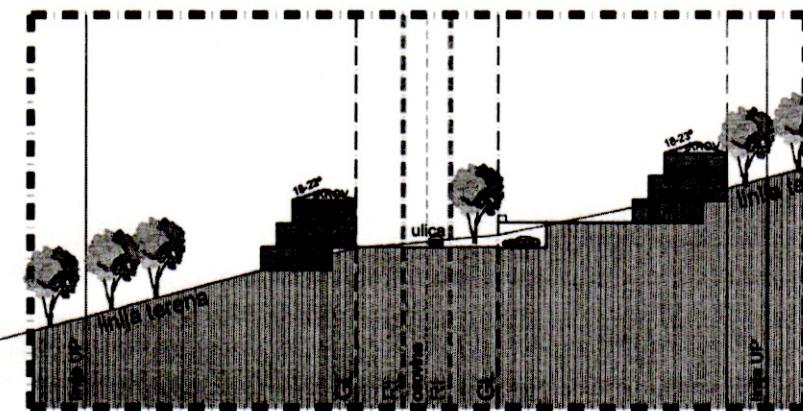


- Podnositelj zahtjeva je investitor, a investitor je, u smislu člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 64/17, 44/18, 63/18), vlasnik zemljišta ili imalac drugog prava na građenje objekta, te je potrebno dostaviti legitimaciju investitora za korišćenje k.p. 2981/6 koja je u državnom vlasništvu;
- Nije dozvoljeno postavljanje parking mesta uz saobraćajnicu i parkiranje na ista direktno sa saobraćajnice, već je potrebno obezbijediti jedan prilaz sa ulice za parkiranje na parceli;
- Uvidom u idejno rješenje, suterenska etaža je cijelim svojim vertikalnim gabaritom sa zapadne, glavne strane slobodna, ima otvoren pogled prema moru, te je dio suterenske etaže neopravdano predviđen za potrebe ostava i tehničkih prostorija i potrebno ga je obračunati u BRGP;
- Krov rješiti u skladu sa pravilima iz predmetnih UT uslova, gdje se navodi sledeće: "Krovovi su predviđeni u kombinaciji ravnih i kosih. Ravne krovove rješavati kao prohodne terase, a preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte. Kosi krovovi mogu biti dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih. Krovni pokrivač je mediteran crijev. Nagibi krovnih ravni 18-23°." Predvidjeti prekrivanje cijelog objekta sa dvovodnim ili kombinacijom jednovodnih i dvovodnih krovova, tako da horizontalna raspodjela masa bude riješena odgovarajućim krovom u skladu sa savremenim principima oblikovanja;
- Unutar tekstualnog dijela LSL "Poljane", na strani 23, nalazi se skica koja prikazuje način na koji bi trebao objekat da se tretira u odnosu na teren u nagibu. Potrebno je etaže kaskadno rješiti, posebno u odnosu na suteren. Kompletan objekat od nivoa prizemlja povući tako da ravan fasadnog zida suterena bude u prvom planu u odnosu na ostatak objekta sa zapadne strane. Sprovođenjem navedenih intervencija na objektu u idejnom rješenju, volumetrija objekta će biti u skladu sa traženim uslovima;

**OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA VIŠE OBJEKATA NA TERENU U NAGIBU  
SLOBODNO STOJECI OBJEKTI I OBJEKTI U NIŽU**

**PRILAZ ODOZGO**

**PRILAZ ODOZDO**



- Dio objekta na prednjoj/zapadnoj fasadi, eventualno i na južnoj, obložiti lokalnim kamenom, grubije teksture, na način da svaka površina u istoj ravni ili svaki volumen ima jednu materijalizaciju, a u skladu sa savremenim principima oblikovanja i završne obrade, kako bi se zadovoljio uslov arhitektonskog oblikovanja unutar predmetnih UT uslova o korišćenju tradicionalnih materijala;
- Jasno definisanu boju (RAL) malterisanog dijela fasade, kao i boju (RAL) stolarije i bravarije koja se primjenjuje, prikazati u legendi definisane materijalizacije u prilozima fasada;

Sagledavajući predloženo idejno rješenje u duhu planskih smjernica za arhitektonsko oblikovanje glavni gradski arhitekt smatra da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na dopunu idejnog rješenja UP I-22-332/21-147/5 dostavljeno 13.12.2021. godine, na UP 11, koju čini k.p. 249/1 i k.p. 2981/6 KO Reževići I, a u zahvatu



LSL-a „Poljane“ („Službeni list CG- opštinski propisi“ br. 25/11), izrađenim od strane „ANGELINI“ DOO, Podgorica, čime je ispitni postupak u ovoj upravnoj stvari okončan“. U odnose na navode koje je stranka iznijela u Izjašnjenju na Obaveštenje o rezultatima ispitnog postupka UP I-22-332/21-147/7 od 31.12.2021. godine Glavni gradski arhitekta izjašnjava se kao i u dosadašnjem toku postupka i kako slijedi:

Odgovor na primjedbu broj 1. – Ni u jednoj od dvije dopune nije dostavljena potvrda Sekretarijata za zaštitu imovine Opštine Budva, da je u toku procjena dijela predmetne UP 11, odnosno k.p. 2981/6 KO Reževići u površini od 12 m<sup>2</sup>, već se po drugi put dostavlja uvjerenje da je investitor podnio zahtjev Sekretarijatu za zaštitu imovine za otkup zemljišta radi formiranja UP 22, dakle radi se o pogrešnoj UP.

Odgovor na primjedbu broj 2. – Nije dozvoljeno postavljanje parking mjesta uz saobraćajnicu i parkiranje na ista direktno sa saobraćajnice, već je potrebno obezbijediti jedan prilaz sa ulice za parkiranje na parceli;

Mirujući saobraćaj na parceli rješiti isključivo u jednom nivou. Kada se mirujući saobraćaj organizuje preko pristupa na pripadajućoj parceli, uskladiti sa članom 114 Parkiranje i garažiranje vozila iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“, br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014), gdje se navodi: „Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod ugлом 90° je 5.50 m“. Iz istog člana se navodi i sledeće: „Minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,30 m i dužine 4.80 m na otvorenom“.

Rešavanjem parking mjesta na parceli nije dozvoljeno ugroziti direktnu pješačku komunikaciju između objekta i saobraćajnice koja mora biti u svakom svom presjeku minimalno 1,20 m;

Sagledavajući predloženo idejno rešenje glavni gradski arhitekt konstatiše da projektant tokom procesa projektovanja objekta nije integralno sagledavao ulazne parameter planskog dokumenta i uređenje terena koje je sastavni dio dokumentacije te se usitnjavanjem odnosno povećavanjem broja stambenih jedinica pojavila potreba za većim brojem PM koja su poslije rješavana u posljednjoj fazi projektantskog procesa. Pozicioniranjem volumena objekta a da se integralno nije vodilo računa o funkcionalnom rešavanju parkiranja sa zadovoljavajućim brojem parking mjesta u predmetnom IR nije moguće smjestiti neophodan broj istih PM u skladu sa UT uslovima. Sugeriše se korekcija IR u dijelu prostornog pozicioniranja objekta i njegove volumetrije kako bi se oslobođio prostor na parceli za rešavanje potreba mirujućeg saobraćaja;

Odgovor na primjedbu broj 3. – Suterenska etaža je cijelim svojim vertikalnim gabaritom sa zapadne, glavne strane slobodna, ima otvoren pogled prema moru, te je dio suterenske etaže neopravданo predviđen za potrebe ostava i tehničkih prostorija, posebno ako se uzme u obzir da se radi o turističkim apartmanima koji su predviđeni za izdavanje, te je cijeli suteren potrebno obračunati u BRGP;

Odgovor na primjedbu broj 4. – Prema predmetnim UT uslovima potrebno je da ravan dio krova bude prohodan, samim tim da se obračuna u BRGP, a preporuka je da se ozeleni i pretvori u prohodnu krovnu baštu. Prema istim predmetnim UT uslovima potrebno je da kosi dio krova bude dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, a ne jednovodni kako je u predmetnom idejnom rješenju predviđeno pokrivanje nadzemnog volumena objekta;

Odgovor na primjedbu broj 5. – Suština skica iz tekstualnog dijela LSL „Poljane“ nije pozicija objekta u odnosu na pristupnu ulicu, već odnos objekta sa terenom u nagibu koji treba da bude sproveden kroz izradu idejnog rješenja;

Odgovor na primjedbu broj 6. – U skladu sa savremenim principima oblikovanja i završne obrade, potrebno je kroz završnu obradu fasada predvidjeti iste materijale za jednu ravan, odnosno volumen, kako bi materijalizacija bila usklađena sa oblikovanjem. Nije prihvatljiva primjena više završnih obloga ili materijala u jednoj ravni;

Odgovor na primjedbu broj 7. – Jasno definisanu boju (RAL) malterisanog dijela fasade je potrebno prikazati kako u tehničkom opisu tako i u legendi definisane materijalizacije u prilozima fasada;

Na osnovu navedenog Glavni gradski arhitekt je stava da se ne mogu prihvati navodi stranke, te da činjenice i dokazi iznijeti u Izjašnjenju na Obaveštenje o rezultatima ispitnog postupka nijesu osnovani. Glavni gradski arhitekt je stava da Izjašnjenjem broj UP I-22-332/21-147/7 od 31.12.2021. godine, nisu ispunjeni svi zahtjevi traženi Obaveštenjem o rezultatima ispitnog postupka broj UP I-22-332/21-147/6 od 24.12.2021. godine dana, te je u skladu sa članom 116 Zakona o upravnom postupku, odlučio kao u dispozitivu da odbije davanje saglasnosti na idejno rješenje turističko-apartmanskog objekta, na UP 11, koju čini k.p. 249/1 i k.p. 2981/6 KO Reževići I, a u zahvatu LSL-a „Poljane“ ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 25/11), izrađenim od strane „ANGELINI“ DOO, Podgorica

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. Članom 105 navedenog Zakona propisano je da: "Stranka je dužna da iznese tačno, istinito i određeno činjenično stanje na kojem temelji svoj zahtjev, da za svoje navode predloži dokaze i po mogućnosti ih podnese, osim ako se radi o zakonskim pretpostavkama i opštepoznatim činjenicama ili se o podacima koji predstavljaju dokaze vode službene evidencije. Ako stranka ne postupi na način iz stava 3 ovog člana, ovlašćeno službeno lice će odrediti da to učini u primjerenom roku. Ako stranka, na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, u roku iz stava 4 ovog člana ne predloži, odnosno ne podnese dokaze u skladu sa stavom 3 ovog člana, ovlašćeno službeno lice će taj zahtjev rješenjem odbiti.

Član 116 Zakona o upravnom postupku propisuje da : "Kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cijelosti ili djelimično, odnosno odbiti".

Kako podnositelj zahtjeva nije otklonio naprijed navedene nedostatke, to je u skladu sa članom 60, 105, 111 i 116 Zakona o upravnom postupku (46/14, 20/15, 40/16, 37/17), riješeno kao u dispozitivu.

**PRAVNA POUKA:** 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 Glavnog gradskog arhitekte a taksa na žalbu iznosi 4,00 € i uplaćuje se na žiro račun broj 510-8176777-39.



Dostavljeno:

- imenovanom
- U dosije
- Arhivi