

CRNA GORA
Opština Budva
Glavni gradski arhitekta
Broj: UPI-22-332/21-162/10
Budva, 25.07.2022. godine



Glavni gradski arhitekta Opštine Budva, postupajući po zahtjevu broj: UPI-22-332/21-162/1 od 06.12.2021.godine, " Architecture&Development" doo Budva i "Ponyo" doo Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta na k.p. 1798/4, 1799/1, 1801/4 KO Reževići I, na dijelu UP24, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Skočidevojka II" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 54/10) izrađenim od strane „Project engineering renaissance“ d.o.o. Podgorica, na osnovu člana 88 a u vezi sa članom 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 43/18, 11/19, 82/20), te na osnovu člana 60, 105, 111 i 116 Zakona o upravnom postupku ("Sl. List Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi sledeće:

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev, " Architecture&Development" doo Budva i "Ponyo" doo Budva, broj UPI-22-332/21-162/1 od 06.12.2021.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta na k.p. 1798/4, 1799/1, 1801/4 KO Reževići I, na dijelu UP24, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Skočidevojka II" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 54/10) izrađenim od strane „Project engineering renaissance“ d.o.o. Podgorica.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UPI-22-332/21-162/1 od 06.12.2021.godine " Architecture&Development" doo Budva i "Ponyo" doo Budva, obratili su se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta na k.p. 1798/4, 1799/1, 1801/4 KO Reževići I, na dijelu UP24, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Skočidevojka II" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 54/10) izrađenim od strane „Project engineering renaissance“ d.o.o. Podgorica.

Dana 15.03.2022.godine, Glavni gradski arhitekta je aktom broj UP I-22-332/21-162/5 Podnosiocu poslao Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, koji je Obavještenjem o javnom objavlјivanju od dana 29.03.2022. godine objavljeno u skladu sa odredbama Zakona o upravnom postupku što se potvrđuje u spisima predmeta, a kojim se obavještava: "Glavni gradski arhitekta razmatrajući Vaš zahtjev, a u vezi sa članom 105 i 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:

UT uslovi, poglavje 5. Pravila regulacije, "Kota prizemlja: Na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelišanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelišanog i uređenog terena. Na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelišanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta." Uvidom u idejno rješenje kota prizemlja je znatno viša u odnosu na dozvoljenu (više od 3,50 m u odnosu na kotu konačno nivelišanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta).

Predmetni objekat u idejnem rješenju je obrađen kroz pet vidljivih nivoa, što je suprotno UT uslovima i Lokalnoj studiji lokacije, po kojima su dozvoljene tri vidljive etaže, u odnosu na saobraćajnicu, S+P+1.

Uvidom u idejno rješenje volumetrija nije uskladena sa prirodnom konfiguracijom terena. Potrebno je objekat raščlaniti na više volumena, stepenasto, tako da prate liniju postojećeg terena koliko je god moguće.

UT uslovi, poglavje za pejzažno oblikovanje urbanističke parcele: "Od ukupne površine urb.parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pješačkim i prilaznim putevima." 50% urbanističke parcele planirati za zelene površine, van prostora koji je zauzet gradnjom.

Članom 109, 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), Izgrađena površina i bruto razvijena građevinska površina objekata, 'Bruto razvijena građevinska površina objekta predstavlja izgrađenu površinu objekta, koja uključuje površinu pod komunikacijama, konstruktivnim elementima, zidovima, balkonima, lođama, terasama, erkerima i dr.' Dalje se navodi, član 110, Indeks zauzetosti zemljišta, 'Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže i ne može da se tumači kao vrijednost samo na nivou prizemlja.' U skladu sa predhodno navedenim obračunati zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele. Navedene odluke u procesu dizajna objekta direktno utiču na oblikovanje.

Pristupni plato za objekte 1 i 2 i potporni zidovi su predimenzionisani (posledično formiran projektovanjem gabarita suterena). Veliki udio površine date katastarske parcele ostao je pokriven izgrađenim strukturama.

Objekat nije u formi tradicionalne arhitekture i nije uklopljen u prirodni ambijent kako bi se očuvala graditeljska tradicija. Nadzemne etaže nisu ambijentalno uklopljene sa detaljima tradicionalne arhitekture, nije korišten štokovani kamen za okvire oko prozora. Odnos na fasadi punog i praznog nije uskladen sa tradicionalnom arhitekturom. Nije korišćen kamen i kovano gvožđe prilikom projektovanja ograda. Spoljne stepenice nisu pune i obradene klesanim kamenom. Uređenje terena sa bazenom projektovati tako da se izbjegnu visoki potporni zidovi – spustiti bazen na nivo terena.

Arhitektura može biti savremena sa tradicionalnim elementima koji su interpretirani kroz savremeni izraz, upotreba pomenutih elemenata je obavezujuća u cilju zadržavanja i afirmacije tradicionalnog graditeljskog nasljeđa.

Sve naprijed navedeno je propisano u UT uslovima, poglavje 9. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje: "Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvalo samosvjesni graditeljski duh područja.

Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.

Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja, štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za drvenariju i prergole. Kamene ploče za terase i pižune.

U blizini sela fasada mora imati min. 70% kamenu oblogu. Preporučuje se upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pregole. Ako postoji omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječnu boju. Ograde na terasama su pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustrera. Na postojećim objektima gdje su urađeni neadekvatni materijali (loše odabran kamen, veliki broj balustrera i sl.) zahtijevati ugradnju novih elemenata ambijentalne arhitekture (ograde od kovanog gvožđa, domaći kamen na fasadi...). Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni element treba da budu pune – podzidane obradene klesanim kamenom. U smislu člana 112 Zakona o upravnom postupku, o rezultatima ispitnog postupka možete se izjasniti u pisnom 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 izjasnите o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ donijeće rješenje bez vašeg izjašnjenja".

Architecture&Development" doo Budva i "Ponyo" doo Budva su dostavili Dopunu zahtjeva za davanje saglasnosti broj UPI-22-332/21-162/7 od dana 03.06.2022. godine kojim su ispravljeni određeni nedostaci na koje je ukazano u Obavještenju o rezultatima ispitnog postupka broj UP I-22-332/21-162/5 međutim nisu ispravljeni svi ukazani nedostatci niti dostavljena tražena dokumentacija i to za sledeće stavke iz Obavještenja o rezultatima ispitnog postupka:

Uvidom u idejno rješenje volumetrija nije uskladena sa prirodnom konfiguracijom terena. Potrebno je objekat raščlaniti na više volumena, stepenasto, tako da prate liniju postojećeg terena koliko je god moguće. Prema prirodnoj topografiji terena neophodno je objekat pozicionirati za skoro jednu etažu niže u odnosu na predloženo idejno rješenje.

Parkiranje nije riješeno u skladu sa pravilima struke. Potrebno je projektovati jedan priključak unutar katastarske parcele / dijela UP, a ne paralelno dužinom parcele, suprotno planskom dokumentu. Prema topografiji terena i kontekstu javnih saobraćajnica u odnosu na obrđivanu parcelu (površinu), kroz predloženo idejno rješenje neophodno je mirujući saobraćaj organizovati sa donje – južne strane parcele.

Objekat nije u formi tradicionalne arhitekture i nije uklopljen u prirodni ambijent kako bi se očuvala graditeljska tradicija. Nadzemne etaže nisu ambijentalno uklopljene sa detaljima tradicionalne arhitekture, nije korišten štokovani kamen za okvire oko prozora. Odnos na fasadi punog i praznog nije uskladen sa tradicionalnom arhitekturom. Nije korišćen kamen i kovano gvožđe prilikom projektovanja ograda. Spoljne stepenice nisu pune i obrađene klesanim kamenom. Uređenje terena sa bazenom projektovati tako da se izbjegnu visoki potporni zidovi – spustiti bazen na nivo terena. Potporni zidovi nisu u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata, u dijelu maksimalne visine potpornih zidova i međusobnih udaljenja istih (jednih od drugih). *"Podzide, uključujući i njihove stope predviđeti unutar granica urbanističke odnosno katastarske parcele. Maksimalna visina potpornog zida može biti 2,50m, osim uz javne saobraćajnice. Prema javnoj površini potporni zid mora biti estetski obrađen ili obložen kamenom. Terena pod velikim nagibom nivелисati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 1,5 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°."*

Arhitektura može biti savremena sa tradicionalnim elementima koji su interpretirani kroz savremeni izraz, upotreba pomenutih elemenata je obavezujuća u cilju zadržavanja i afirmacije tradicionalnog graditeljskog nasljeđa. Metalne pergole eliminisati, nisu u skladu sa tradicionalnim nasljeđem i savremenom interpretacijom arhitektonskih elemenata.

Članom 109, 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), Izgrađena površina i bruto razvijena građevinska površina objekata, 'Bruto razvijena gradjevinska površina objekta predstavlja izgrađenu površinu objekta, koja uključuje površinu pod komunikacijama, konstruktivnim elementima, zidovima, balkonima, lođama, terasama, erkerima i dr.' Dalje se navodi, član 110, Indeks zauzetosti zemljišta, 'Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže i ne može da se tumači kao vrijednost samo na nivou prizemlja.' U skladu sa predhodno navedenim obračunati zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele. Navedene odluke u procesu dizajna objekta direktno utiču na oblikovanje. Projektovane zelene terase na prizemlju i prvom spratu nemaju sloj zemlje min. 60 cm, u suprotnom moraju biti uračunate u ukupnu BRGP objekata.

Oznaka strana svijeta nedostaje na svim potrebnim grafičkim prilozima osnova.

Pristupni plato za objekte 1 i 2 i potporni zidovi su predimenzionisani (posledično formiran projektovanjem gabarita suterena). Veliki udio površine date katastarske parcele ostao je pokriven izgrađenim strukturama. Predviđenim idejnim rješenjem dobio se utisak preizgrađenosti prostora što nije u skladu sa principima oblikovanja predmetnog planskog dokumenta gdje je predviđena ambijentalna uskladenost, što podrazumijeva minimalan uticaj izgrađenog objekta u odnosu na postojeći predmetni prostor i kontekst.

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 prepostavkama 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 primjerenu 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), rješeno 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. Žalba se dostavlja preko službe Glavnog gradskog arhitekte, a taksa na žalbu iznosi 4,00 € i uplaćuje se na žiro račun broj 510-8176777-39.

v.d. Glavni gradski arhitekta
Vladan Stevović, M. Arch. s.r

Dostavljeno:

- Podnositocu zahtjeva
- U dosije
- Arhivi