

CRNA GORA
Opština Budva
Glavni gradski arhitekta
Broj: UP I-22-332/22-155/4
Budva, 08.05.2023. godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva, postupajući po zahtjevu broj: UP I-22-332/22-155/1 od 29.11.2022. godine, "Frapella Investments" DOO iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti G+S+P+1, na UP R70, koju čini k.p. 2065/1 i na dijelu UP 69 koju čini k.p. 2066/1, KO Tudorovići, Opština Budva, a u zahvatu LSL Tudorovići-Rađenovići ("Službeni list CG - opštinski propisi" br. 11/09), izrađenim od strane „Studio R.A.F.F.“ 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, 113, 116 Zakona o upravnom postupku ("Sl. List Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi sledeće:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev, "Frapella Investments" DOO iz Budve, broj UP I-22-332/22-155/1 od 29.11.2022. godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti G+S+P+1, na UP R70, koju čini k.p. 2065/1 i na dijelu UP 69 koju čini k.p. 2066/1, KO Tudorovići, Opština Budva, a u zahvatu LSL Tudorovići-Rađenovići ("Službeni list CG - opštinski propisi" br. 11/09), izrađenim od strane „Studio R.A.F.F.“

Obrazloženje

Aktom br. UP I-22-332/22-155/1 od 29.11.2022. godine "Frapella Investments" DOO iz Budve, obratilo se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti G+S+P+1, na UP R70, koju čini k.p. 2065/1 i na dijelu UP 69 koju čini k.p. 2066/1, KO Tudorovići, Opština Budva, a u zahvatu LSL Tudorovići-Rađenovići ("Službeni list CG - opštinski propisi" br. 11/09), izrađenim od strane „Studio R.A.F.F.“

- Dana 26.01.2023.godine, Glavni gradski arhitekta je aktom broj UP I-22-332/22-155/2 Podnosiocu dostavio Poziv za dopunu zahtjeva, koji je Podnosilac primio dana 13.02.2023. godine što se potvrđuje u spisima predmeta, a kojim se obavještava: "U skladu sa Stručnim uputstvom broj: 01-1894/1, 17.11.2021. godine (sajt Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma) grafičku dokumentaciju idejnog rješenja arhitektonskog projekta dostaviti u .dwg i .pdf formatu;
- Dostaviti Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra radi sagledavanja realnih površina koje čine predmetnu urbanističku parcelu;
- Dostaviti grafički prilog Situacija sa parternim uređenjem prikazan sa osnovom objekta u direktnom kontaktu sa terenom i dopuniti je sa legendom završnih obrada površina i tabelarnim prikazom njihovih površina izraženih u m². Voditi računa da se zadovolje uslovi iz predmetnog LSL "Rađenović" gdje se pod 8.7. Opšti uslovi, navodi sledeće: "Od ukupne površine predmetnih urb. parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pješačkim i prilaznim putevima.";
- U okviru tekstualnog dijela LSL-a "Rađenovići", pod 8.6.UTU uslovi za izgradnju objekata-stanovanje manje gustine, dio 3. Izgradnja na parceli, navodi se sledeće: "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 podzidima." Sve podzide je potrebno uskladiti sa gore navedenom visinom;
- Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklapanju pomoćnih objekata, svo spoljno stepenište je potrebno uskladiti sa Članom 5 iz odluke, gdje se navodi da se svi nadzemni pomoćni objekti postavljaju na udaljenosti najmanjoj od 1,5m od granica predmetne parcele;
- Uvidom u predmetne UT uslove, planirana namjena za predmetne parcele je SM – stanovanje manje gustine, te je neophodno gustinu stanovanja uskladiti sa Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014) gdje se u Članu 43 navodi da površina za stanovanje manje gustine iznosi do 120 stanovnika/ha. Ovo pravilo važi za sva naselja. Primjenom ovog pravila dobija se 38 stanovnika za predmetne parcele. U priloženom IR stambene jedinice su

projektovane za 58 stanovnika, čime je prekoračena definisana gustina. Neophodno je stambene objekte prilagoditi za potrebe najviše 38 stanovnika/korisnika;

- Objekte u nizu je potrebno uskladiti sa smjernicom iz LSL "Rađenović" gdje se navodi da je minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele za jednostrano uzidane objekte - 5 m prema slobodnom djelu parcele;
- Uvidom u osnovu suterena za niz objekata A,B i C evidentne su ostave kao produžeci niza sa obje strane, sa dobrim vizurama, te nije opravdano da se na tim mjestima predvide ostave i tehničke prostorije koje ne ulaze u bruto, već ih je potrebno smjestiti na uvučenijim mjestima;
- Uvidom u tabelu sa urbanističkim parametrima za LSL "Rađenović" evidentno je da su na predmetnoj UP 70 predviđena tri nova objekta, a na UP 69 dva nova objekta. U priloženom IR objekti su raspoređeni obratno, na način da su tri objekta na duplo manjoj UP 69 kao objekti u nizu, zbog čega se stiče utisak o preizgrađenosti na UP 69, te je potrebno niz od tri objekta vizuelno razbiti;
- Materijalizaciju idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa 10. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje, unutar predmetnih UT uslova, gdje se navodi sledeće: *"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 pergole. Kamene ploče za terase i pižune. Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.). Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su svijetlo siva i bež. Isključuje se primjena bijele boje."* Drvenu oblogu je potrebno zamjeniti kamenim pločama, može kamenom druge strukture i boje (ili samo tamnije nijanse), a malterisane djelove uskladiti sa gore navedenim smjernicama; U cilju daljeg postupanja po Vašem zahtjevu, potrebno je traženu dokumentaciju dostaviti i izvršiti sugerisane izmjene, te dostaviti ovom organu u roku od 8 dana od prijema ovog obavještenja. Istovremeno vas obavještavamo da uvid u spise predmeta možete izvršiti u kancelariji Glavnog gradskog arhitekta."

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.

Član 105 Zakona o upravnom postupku propisuje: "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 113 stav 3 Zakona o upravnom postupku propisuje da: „Rješenje može biti donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka: kad je to propisano zakonom.“

Članom 116 Zakona o upravnom postupku propisano je da kada je zahtjev pokrenut na zahtjev stranke javnopravni organ može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti..

Podnosilac zahtjeva je uredno primio Poziv za dopunu zahtjeva, što se potvrđuje dostavnicom koja je u spisima predmeta, ali isti nije dostavio Izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka u ostavljenom roku, pa je u skladu sa članom 60, 105, 113, 116 Zakona o upravnom postupku (46/14, 20/15, 40/16, 37/17), riješeno kao u dispozitivu.

PРАВNA 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 arhitekta, a taksa na žalbu iznosi 4,00 € i uplaćuje se na žiro račun broj 510-8176777-39.

Dostavljeno:
-Podnosiocu zahtjeva
-U dosije
-Arhivi

