

CRNA GORA  
Opština Budva  
**Glavni gradski arhitekta**  
Broj: UPI-22-332/23-186/3  
Budva, 26.03.2024. godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva, postupajući po zahtjevu broj: UPI-22-332/23-186/1 od 19.12.2023.godine, **Pero Vujović** iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje apartmanskog objekta, na k.p. 2449, 2450, na UP 5.5, KO Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Budva Centar" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 32/08 i 25/11), izrađenim od strane „STUDIO AC“ d.o.o. Cetinje, 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, 86/22,4/23), 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, **Pero Vujović** iz Budve, broj UPI-22-332/23-186/1 od 19.12.2023.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje apartmanskog objekta, na k.p. 2449, 2450, na UP 5.5, KO Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Budva Centar" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 32/08 i 25/11), izrađenim od strane „STUDIO AC“ d.o.o. Cetinje.

## Obrazloženje

Aktom br. UPI-22-332/23-186/1 od 19.12.2023.godine **Pero Vujović** iz Budve obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje apartmanskog objekta, na k.p. 2449, 2450, na UP 5.5, KO Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Budva Centar" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 32/08 i 25/11), izrađenim od strane „STUDIO AC“ d.o.o. Cetinje.

Dana 02.02.2024.godine, Glavni gradski arhitekta je aktom broj UPI-22-332/23-186/2 Podnosiocu uputio Poziv za dopunu zahtjeva, koji je Podnosilac primio dana 02.02.2024. godine što se potvrđuje dostavnicom u spisima predmeta, a kojim se obavještava: "Zahtjev podnosioca se u skladu sa članom 60 i 105 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" broj 11/12), smatra nepotpunim, potrebno je sledeće:

- Dostaviti Elaborat parcelacije po DUP-u radi sagledavanja realnih površina koje čine predmetnu urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu.
- Dostaviti Izjavu geodetske licencirane organizacije: o tačnoj lokaciji planiranog objekta, sa podacima od kojih katastarskih/urbanističkih parcela ili njihovih djelova se sastoji lokacija objekta i u kojoj površini, kao i preko kojih katastarskih/urbanističkih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je obezbjeđen prilaz lokaciji i objektu i u čijem vlasništvu su iste.
- Dostaviti List nepokretnosti za predmetne katastarske parcele, ne stariji od 6 mjeseci.
- Radi jasnijeg sagledavanja idejnog rješenja grafičku dokumentaciju idejnog rješenja arhitektonskog projekta dostaviti u **.dwg** i **.pdf** formatu.
- Na Obrascu 1 navesti planski dokument. Navesti tačnog investitora na str. 5 PDF-a. Ugovor između investitora i projektanta, kao i projektni zadatak, zarotirati, radi preglednosti. Uz izjavu projektanta nedostaje tabelarni prikaz zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara.
- Nedostaje osnova krova.
- U skladu sa Stručnim uputstvom za primjenu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnje objekata (sajt Ministarstva održivog razvoja i turizma) dopuniti grafičku dokumentaciju idejnog rješenja tako da sadrži: **širu situaciju** (šira lokacija projektovanog objekta sa prikazom postojećih objekata) sa prikazanim gabaritima objekta, dimenzijama, karakterističnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta i terena u kontaktnim zonama, kao i udaljenostima od susjednih parcela i objekata. Na široj situaciji jasno naznačiti udaljenja od susjeda.

- Grafičke priloge koji se odnose na presjeke i fasade kontekstualizovati u odnosu na realne prostorne elemente na terenu predviđene planom-javne površine (ulice, trotoari...) i private površine (prikazati konture postojećih objekata u kontaktnim zonama), kao i prikazanim granicama parcele, građevinskim linijama, linijom terena.
- Na grafičkim priložima koji se odnose na fasade objekta naznačiti visinske kote objekta i terena, kao i materijalizaciju svakog dijela fasade. Prikazati jedinice za grijanje/hlađenje na fasadi.
- UT uslovi, poglavlje 19. Saobraćajni uslovi, **"Obaveza svakog investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normative 1,1 parking mjesto po stanu ili turističkom apartmanu, uz otvorene mogućnosti da se razriješi na različite načine: podrumski garaža (u više nivoa), suterenska garaža, parkiranje na pločama iznad podruma ili suterena, izgradnja spratnih garaža, ako za to postije neophodni tehnički uslovi i programski zahtjevi."** Nije moguće projektovati apartmanski objekat (37 apartmanskih jedinica) spratnosti Po+P+7, a da se pritom ne obezbijedi stacioniranje vozila prema normativu definisanim UT uslovima. Idejnim rješenjem nisu ispunjeni saobraćajni uslovi. Tekstualni dio DUP-a, tabela bilans kapaciteta za predmetnu UP, definiše minimalan broj parking mjesta 26. Ukoliko je planskim dokumentom predviđeno parkiranje u javnim garažama, pozvati se na tekstualni dio planske dokumentacije kojim se opravdava nepostojanje mjesta za garažiranje ili parkiranje na parceli.
- Na prilogu br. 6 -1 Osnova podruma nije potrebno prikazati AB konstruktivni sistem objekta između osa 5-9.
- Tekstualni dio DUP-a, Uslovi za izgradnju turističkih kapaciteta, str. 237 PDF-a, **"Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele: - slobodnostojeći objekti - 3,0 m Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m."** Uvidom u idejno rješenje bočna građevinska linija prema k.p.2452/1, 2451 i prema k.p. 2448/2, 2448/1, je na 2,5m od granice parcele.
- Tekstualni dio DUP-a, Uslovi za izgradnju turističkih kapaciteta, Horizontalna i vertikalna regulacija, **"Maksimalna spratnost objekta - u skladu sa okolnim objektima."**
- Prikazati potporni zid prema susjedu k.p. 2452/1 KO Budva – odnos sa susjedom.
- Prikazati odnos sa susjedom na k.p. 2448/1. Uvidom u situaciju kota terena susjeda cca +19.60 mnv – kota 0,00 objekta na 15,35 mnv. (4,25m) visina potpornog zida?!
- Uvidom u prilog 29 – susjed ne k.p. 2452/1 je izgrađen na nižoj koti, te nivo podruma predmetnog objekta iz idejnog rješenja nije ukopan na jugo istočnoj fasadi.
- Otvore dvokrilnih balkonskih vrata prizemlja predvidjeti kao otvore sa standardnim parapetima.
- Ukinuti pergolu na sjevero zapadnoj fasadi iznad ulaza na 6. spratu.
- Idejnim rješenjem predviđene su pergole na više nivoa, što nije opravdano estetski.
- UT uslovi, poglavlje 20. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica, **"Obezbijediti nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore" br. 43/13 i 44/15). Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17, 18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora."** Idejnim rješenjem prikazati ispunjenost prethodnog uslova.
- UT uslovi, poglavlje 22. Uslovi za odvoženje čvrstog otpada, **"Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli."** Na situaciji planiranog stanja naznačiti položaj kontejnera za smeće, u skladu sa uslovima, ili predvidjeti kontejnersku prostoriju unutar objekta
- Sve grafičke priloge dopuniti odgovarajućim razmjernikom (osim 3D prikaze), npr:

0 1 3 5 10m

#### Uslovi za arhitektonsko oblikovanje/ Smjernice arhitektonskog oblikovanja

- Tekstualni dio DUP-a, Uslovi za arhitektonsko oblikovanje, **"Izgrađeni ambijent treba da bude skup (ili red) objekata usklađene regulacije, a potpuno različite arhitektonike. Neophodno je sprovesti savremeni princip arhitektonskog oblikovanja, a to je ostvarenje „jedinstva u različitosti i različitosti u jedinstvu“. To konkretno znači da svaki objekat za sebe treba da ima svoj identitet, svoju oblikovnu arhitektoniku, a istovremeno da se „integrira“ u svoje okruženje i sa ostalim objektima čini skladnu celinu."**

Tekstualni dio DUP-a, Smjernice arhitektonskog oblikovanja, "**Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu i :**

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte)
- poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenata
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u gradskom tkivu u zavisnosti od namene i pozicije
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata
- poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrednosti
- korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju
- korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namenom predstavljaju potencijalno nove simbole u gradskom okruženju
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
- korišćenje prirodnih lokalnih materijala

**Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namenama objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude. Sama pozicija pojedinih objekata u gradskom centru neminovno sa sobom nosi i nameće ulogu repera prostora, kao dodatne odgovornosti koja se stavlja pred planirani objekat i koja usmerava i određuje kriterijume oblikovanja. U tom kontekstu se nameće mogućnost planiranja i pozicioniranja novih gradskih simbola- objekata koji će planiranom visinom i oblikovanjem postati novi reperi u gradskom okruženju."**

Predmetno idejno rešenje se nalazi u neposrednoj blizini najosjetljivijeg dijela urbanog jezgra Budve. Samim tim posebnu pažnju treba posvetiti projektovanju objekata u neposrednom okruženju, jer oblikovnost istih utiče na stvaranju nove slike globalnog-gradskog ambijenta. Prema UT-ima planirana spratnost predmetne parcele je P+5, dok je projektovana spratnost planiranog objekta Po+P+7, čime se planirani objekat nameće u prostoru kao svojevrstan "reper". Uvidom u 3d prikaz objekta kao i uklapanje u postojeće okruženje, stiče se utisak da objekat svojom volumetrijom, oblikovanjem i predloženom arhitekturom, odudara od postojećih izgrađenih struktura u neposrednom okruženju. Objekat se nije na adekvatan način "integrisao" u svoje okruženje i ne čini skladnu cjelinu sa ostalim objektima, nije usklađen sa "kontekstom" u kome nastaje, što je jedan od uslova iz plana. Arhitektonso oblikovanje i materijalizaciju treba ambijentalno uklopiti u urbani kontekst poštujući i štiteći postojeći likovnu i urbanu vrijednost mikroambijenta. Shodno navedenom, objekat nije u skladu sa smjernicama za oblikovanje.

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, ovlašteno 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 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.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizmai državne imovine, 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.



Rješenje obradili:

Samostalni savjetnik I Stefan Raičević za upravno pravne poslove *SR*

Samostalna savjetnica III Mina Radović za arhitektonsko-urbanističke poslove *MR*

Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva

-U dosije

-Arhivi