



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

Trg sunca broj 3, 85310 Budva
Telefon: +382 33 403 820
e-mail: jelena.lazic@budva.me

Služba Glavnog gradskog arhitekta

Broj: UPI-22-332/23-176/3

Budva, 23.01.2024. godine

Za: **Irina Kapustina**

Veza: Predmet/zahhtjev broj: UPI-22-332/23-176/1 od 28.11.2023. godine

Predmet: Obavještenje o javnom objavljivanju Poziva za dopunu zahtjeva

Poštovani,

Aktom broj, UPI-22-332/23-176/1 od 28.11.2023. godine, obratili ste se Službi glavnog gradskog arhitekta za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 322/2 i dijelu 322/3, obe KO Buljarica I, na UP II-82, u zahvatu DUP-a „Buljarica I“ ("Službeni list CG - opštinski propisi" br. 34/16), izrađeno od strane privrednog društva „OCULUS Architecture Studio“ d.o.o. Budva.

Glavni gradski arhitekta je sproveo ispitni postupak u navedenom predmetu, i dana 17.01.2024. godine uputio podnosiocu zahtjeva Poziv za dopunu zahtjeva za davanje saglasnosti, broj UPI-22-332/23-176/2.

Kako se predmetni Poziv neuručen vratio kod ovog organa, sa dostavnicom na kojoj je istaknuto *adr nedovoljna 22.01.2024.* a upravo je upućen na zvaničnu adresu podnosioca zahtjeva koja je navedena u zahtjevu, to je Glavni gradski arhitekta postupio u skladu sa članom 87 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), te predmetni Poziv za dopunu zahtjeva za saglasnost, javno objavio na internet stranici ovog organa, čime je u skladu sa navedenim članom izvršio objavljivanje javnim obavještanjem.

Kao dan objavljivanja ima se smatrati 24.01.2024. godine, a dostavljanje će se smatrati izvršenim istekom roka od 10 dana od objavljivanja, odnosno 05.02.2024. godine.

S poštovanjem,

Prilog:

- Poziv za dopunu, broj: UPI-22- 332/23-176/2 od 17.01.2024.godine

Dostavljeno:

- sajtu/spisima predmeta
- a/a

Kontakt osoba:

Stanislava Krgović, Savjetnik I
stanislava.krgovic@budva.me
+382 33 403 820

v.d. Glavni gradski arhitekta
Jelena Lazić, M. Arch.





Crna Gora

Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhiteke

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora,

Telefon +382 33 403-820, e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/23-176/2

Budva, 17.01.2024.godine

Za: Irina Kapustina

Veza: Predmet/akt br.UPI-22-332/23-176/1 od 28.11.2023.godine

Predmet: Poziv za dopunu zahtjeva za davanje saglasnosti na idejno rješenje

Poštovani, aktom broj UPI-22-332/23-176/1 od 28.11.2023.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na k.p. 322/2, dio 322/3, na UP II-82, KO Buljarica I, u zahvatu DUP-a „Buljarica I“ („Službeni list CG - opštinski propisi“ br. 34/16), izrađenim od strane „OCULUS Architecture Studio“ d.o.o. Budva.

Zahtjev podnosioca se u skladu sa članom 60 i 105 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“ broj 11

- Dostaviti tehnički opis. Tehničku dokumentaciju idejnog rješenja potrebno je dostaviti u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 044/18) tako da tehnički opis, bude uredno potpisan i ovjeren od strane projektanta.
- Radi jasnijeg sagledavanja idejnog rješenja grafičku dokumentaciju idejnog rješenja arhitektonskog projekta dostaviti u **.dwg** i **.pdf** formatu.
- U Izjavi projektanta navesti tačne indekse izgrađeosti i zautetosti (zadate i ostvarene).
- U okviru grafičke dokumentacije, dostaviti geodetsku podlogu sa položajem građevinske i regulacione linije, granicama katastarskih parcela, kao i granicama urbanističkih parcela, izrađenu od strane licencirane geodetske firme, potpisanu i ovjerenu, sa datumom.
- U skladu sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapacita, sa posebnim osvrtom **na materijalizaciju i obradu površina** elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina i njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema **RAL karti**.
- Radi jasnijeg sagledavanja idejnog rješenja dopuniti grafičku dokumentaciju 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.
- **Karakteristični presjeci/izgledi** moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontakt zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti), relativne i apsolutne visinske kote i udaljeenja od susjednih objekata. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Sve grafičke priloge uključujući

3D prikaze dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019).

- UT uslovi, poglavlje 23. 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.
- UT uslovi, 6. Pravila regulacije, "**Krovovi su predviđeni kosi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač: kanalica ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni su 18-23°.**"
- UT uslovi, 6. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje, "Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna i svojim volumenom i obradom fasade da bude uklopljena u prirodni ambijent. **Konkretno se to odnosi na poštovanje mediteranskog tipa objekta koji u sebi sadrži boje prirodnih materijala.** Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što je domaći grubo tesani kamen (**fasada 50% kamen**). Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergola. **Omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mliječno bijelu boju.** Upotrebe fasadnih obrada na objektima treba da su u srazmjernom odnosu otvorenih i zatvorenih površina. Isključuje se upotreba jakih nemediteranskih boja fasada, koje nisu primjerene za ovo podneblje."
- UT uslovi, poglavlje 14. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine, "Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomedama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo). **Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja.** Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede - Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. Sjećanje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju ("Službeni list CG", 45/14). Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijedenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG", 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me."
- Idejnim rješenjem predvidjeti jedan saobraćajni priključak na predmetnu urbanističku parcelu.
- Max. visina koja se smije savladavati stepenicama u terenu je 0,90 m, te je navedenim propisima potrebno prilagoditi uređenje terena.
- Separat urbanističko tehničkih uslova DUP Buljarica I, poglavlje 9. Vrsta materijala za fasade, "**Ograde mogu biti pune ili od kovanog gvožđa.** Isključuje se upotreba betonskih balustera. **Otvore (prozore i betonska vrata) projektovati u stilu tradicionalne arhitekture.**" Idejnim rješenjem projektovati ograde i otvore u skladu sa prethodnim uslovom.
- Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata, za tip 3 – bazen, član 5, "**Nadzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 1,50 metra od njene granice.** **Podzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 1,0 metra od njene granice.** Izuzetno od stave 1 i 2 ovog člana, pomoćni objekat, osim ograde i potpomoćnog zida se može graditi uz gmicu urbanističke odnosno katastarske parcele, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele."
- BRGP objekta se računa sa fasadno obrađenim zidovima.
- Idejnim rješenjem predvidjeti tip zasjenčenja otvora.
- Suteran je etaža koja je sa tri strane ugrađena u teren. Nije moguće projektovati otvore na bočnim fasadama. Ukoliko je suteran projektovan kao tehnička etaža, nije moguće projektovati toalet.
- 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.

- Na spratu nije opravdano funkcionalno, arhitektonski, estetski projektovanje zelene površine, koja nije uračunata u ukupnu BRGP.
- Pravilnikom 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) propisana je maksimalna spratna visina i to **za stambene etaže do 3,50 m.**

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.

S poštovanjem,

Dostavljeno:

- Imenovanom
- Spisima predmeta
- a/a

Kontakt osoba:

Mina Radović
mina.radovic@budva.me
+382 33 403 821

v.d. Glavni gradski arhitekta
Jelena Lazić, M. Arch.

