



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora,
Telefon +382 33 403-820,
e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/23-129/4
Budva, 29.01.2024.godine

Za: **Marija Lazović i Saša Radunović**



Veza: Predmet/akt br. UPI-22-332/23-129/1 od 06.09.2023.godine

Predmet: Predmet: Obavještenje o javnom objavljivanju



Poštovani, aktom broj UPI-22-332/23-129/1 od 06.09.2023.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta na k.p. 1229/1 i 1229/2 KO Budva, na UP 9, u bloku 7, u zahvatu DUP-a "Podkošljun" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 26/08), izrađenim od strane „MEDITERA“ DOO Podgorica.

Dana 24.01.2024. godine Glavni gradski arhitekta je uputio Poziv za dopunu broj: Predmet/akt broj: UPI-22-332/23-129/3. Kako se predmetni Poziv neučuen vratio kod ovog organa sa dostavnicom, 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 je predmetni Poziv za dopunu objavio na internet stranici ovog organa, čime je u skladu sa navedenim članom izvršio objavljivanje javnim obavještanjem.

Kao dan objavljivanja ima se smatrati 29.01.2024.godine, a dostavljanje će se smatrati izvršenim istekom roka od 10 dana od objavljivanja, odnosno 09.02.2024.godine.

S poštovanjem,

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



Prilog:

- Poziv za dopunu broj: Predmet/akt broj: UPI-22-332/23-129/3 od 24.01.2024. godine

Kontakt osoba:

Stefan Raičević
+382 33 403 820

Dostavljeno:

- Spisima predmeta
- a/a



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 403-821, e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/23-129/3

Budva, 24.01.2024.godine

Za: **Marija Lazović i Saša Radunović**



Veza: Predmet/akt br. UPI-22-332/23-129/1 od 06.09.2023.godine

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

Poštovani, aktom broj UPI-22-332/23-129/1 od 06.09.2023.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta na k.p. 1229/1 i 1229/2 KO Budva, na UP 9, u bloku 7, u zahvatu DUP-a "Podkošljun" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 26/08), izrađenim od strane „MEDITERA“ DOO Podgorica.

Zahtjev podnosioca se u skladu sa članom 60 i 105 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), smatra nepotpunim, te je potrebno sledeće:

- Idejno rješenje je potrebno ovjeriti elektronskim potpisom glavnog i odgovornog inženjera Borisa Radunovića, koji je izradio tehničku dokumentaciju;
- Na naslovnoj strani je potrebno navesti namjenu objekta;
- U skladu sa poglavljem 1. *Urbanistička parcela*, dostavljenih UT uslova, potrebno je dostaviti Elaborat parcelacije po DUP-u, ovjeren od strane Uprave za nekretnine- PJ Budva;
- 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. godine);
- Dostavljenim Urbanističko-tehničkim uslovima na UP 9 je predviđena površina pod objektom od 181 m² i 723 m² korisne BRGP. Idejnim rješenjem je planirano 181.04 m² pod objektom, kao i 724.16 m² korisne BRGP, čime su se prekoračili osnovni urbanistički parametri za izgradnju. Takođe, debljinu spoljašnjih zidova je potrebno ucrtati sa završnom fasadnom oblogom, te istu uračunati u ukupnu korisnu BRGP objekta. Urbanističke parametre je potrebno uskladiti u svim djelovima tehničke dokumentacije;
- Uz izjavu glavnog i odgovornog inženjera je potrebno dostaviti tabelu zadatih i ostvarenih parametara;
- Dostaviti geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci;
- Dostaviti ugovor o zajedničkoj gradnji između vlasnika na predmetnim katastarskim parcelama;
- Projektni zadatak idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.) tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet

tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora;

- U tehničkom opisu je potrebno precizno navesti sve završne materijale sa bojom prema **RAL karti**, kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena. U tabelarnom prikazu urbanističkih parametara tekstualnog dijela DUP-a "Podkošljun" (str.134.), na UP 9 je predviđeno **66 m²** površine pod zelenilom i **132 m²** neizgrađene površine. U tehničkom opisu je potrebno navesti kolika površina parcele je ozelenjena, a kolika neizgrađena. Dostaviti specifikaciju za autolift sa dimenzijama;
- **Šira situacija** planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati položaj regulacione i građevinske linije, granice katastarskih i urbanističke parcele, kolski i pješački ulaz, kao i krovnu ravan objekta;
- **Uža situacija** treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u, kolskim i pješačkim ulazom;
- Dostaviti prilog **Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena** koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom;
- **Karakteristični presjeci/izgledi** moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote, i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima i fasadama je potrebno iskotirati ukupnu visinu objekta;
- Na osnovi podruma prikazati ukopane djelove oko objekta, te iskotirati udaljenost podzemne građevinske linije od granice parcele. Temelji objekta moraju biti u okviru vlasničke parcele;
- Na urbanističku parcelu je moguće predvidjeti samo jedan prilaz sa javne saobraćajnice. Takođe, kolski ulaz nije moguće predviđati sa javne saobraćajnice preko krivine, te je isti potrebno ukinuti. Kako je idejnim rješenjem drugi kolski prilaz predviđen preko trotoara, potrebno je obezbijediti saobraćajni priključak za predmetnu parcelu u Sekretarijatu za komunalno stambene poslove Opštine Budva;
- Za stanovanje srednje gustine svako mjesto mora biti dostupno sa kolskog prilaza, bez međusobne uslovljenosti;
- Pristup vertikalnim komunikacijama iz garaže mora biti kroz tampon zonu, odnosno, kroz pretprostor koji je površine najmanje 5 m², s tim da pretprostor ne smije da bude uži od 1.25 m, kako se navodi u članu 10 Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija. Takođe, vertikalna komunikacija mora biti odvojena protivpožarnim vratima, a prostor ispred lifta minimalne širine 1.50 m. Iskotirati širinu saobraćajnice unutar garaže, koja treba da iznosi 5.50 m;
- Obzirom da autolift ima nadstrešnicu, prema lokalnoj Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata, spada u nadzemni objekat tip 3, te u skladu sa članom 5 Odluke mora biti postavljen na udaljenosti od najmanje 1.50 m od granice urbanističke parcele. Isti je potrebno prikazati na svim priložima grafičke dokumentacije idejnog rješenja;
- U poglavlju 5. *Pravila regulacije* dostavljenih UT uslova, u dijelu Podzemna građevinska linija PGL, navodi: "Najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m. PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m. Uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjene za garažu **ne smije biti veći od 60 % površine** pripadajuće urbanističke parcele za stambene objekte, za turističke objekte ne smije biti veći od 85 % (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 6.3.11. na str.79)." Obzirom da je prema dostavljenim UT uslovima planirana namjena objekta SS4 stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove- objekti veće visine, prekoračena je planom dozvoljena zauzetost podzemne etaže od 60 %;

- Nadalje se u istom poglavlju navodi: "Spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za: stambenu etažu do 3.00 m, etažu smještajnih jedinica turističkih objekata 3.30 m, prizemnu etažu koja se koristi za komercijalne i ugostiteljske sadržaje do 4.00 m." Spratne visine etaža u idejnom rješenju nisu usklađene sa planskim dokumentom.
- Udaljenost od susjednog objekta je potrebno uskladiti sa poglavljem "6.7. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA U ZONI REKONSTRUKCIJE I OBNOVE (SM3, SS3, SS4)" tekstualnog dijela DUP-a, gdje se navodi: "Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 3,0 m."
- U poglavlju "6.7.3. Izgradnja na parceli" tekstualnog dijela DUP-a "Podkošljun", navodi se: "Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. Idejnim rješenjem je predviđen ravan krov, te se nije ispunila prethodno navedena planska smjernica;
- U poglavlju 6.11.2.2. Horizontalna i vertikalna regulacija (strana 98.), tekstualnog dijela DUP-a, navodi se: "Maksimalna visina vijenca iznosi 12,00 – 13,50 m ($G+P+2+Pk = 12,0$ m, $G+P+3 = 13,50$ m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca." Na presjecima i fasadama u okviru idejnog rješenja je potrebno iskotirati visinu vijenca, koja ne smije biti preći 13.50 m. Takođe, nije moguće planirati izlaz na krov, koji dodatno povećava visinu objekta;
- U skladu sa poglavljem 22. Uslovi za odvoženje čvrstog otpada, dostavljenih UT uslova, na urbanističkoj parceli je potrebno predvidjeti mjesta za kontejnere;

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,

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



Dostavljeno:

- Imenovanom
- Spisima predmeta
- a/a

Kontakt osoba:

Tijana Lutovac, Samostalna savjetnica III

e-mail: tijana.lutovac@budva.me

+382 33 403 821