

CRNA GORA
Opština Budva
Glavni gradski arhitekta
Broj: UPI-22-332/24-93/5
Budva, 20.12.2024. godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva, postupajući po zahtjevu broj: UPI-22-332/24-93/1 od 13.09.2024.godine, Parezanović Leona i Janičić Petar iz Budve koje zastupa Zoran Bubanja iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta na k.p. 1838/1 KO Budva, na UP 6-10, u zahvatu DUP-a "Babin do" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/12), izrađenim od strane „CDC Project“ DOO 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, 86/22,4/23), te na osnovu člana 18, člana 60 stav 3, člana 112, člana 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, Parezanović Leona i Janičić Petar iz Budve koje zastupa Zoran Bubanja iz Budve, UPI-22-332/24-93/1 od 13.09.2024.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta na k.p. 1838/1 KO Budva, na UP 6-10, u zahvatu DUP-a "Babin do" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/12), izrađenim od strane „CDC Project“ DOO Podgorica.

Obrazloženje

Aktom br. UPI-22-332/24-93/1 od 13.09.2024.godine Parezanović Leona i Janičić Petar iz Budve koje zastupa Zoran Bubanja iz Budve obratili su se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta na k.p. 1838/1 KO Budva, na UP 6-10, u zahvatu DUP-a "Babin do" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/12), izrađenim od strane „CDC Project“ DOO Podgorica.

Dana 28.11.2024.godine, Glavni gradski arhitekta je aktom broj UPI-22-332/24-93/4 Podnosiocu dostavio Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, koji je Podnosiocu dostavljena dana 29.11.2024. godine što se potvrđuje dostavnicom u spisima predmeta, a kojim se obavještava: "Glavni gradski arhitekta razmatrajući vaš zahtjev, a u vezi sa članom 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:

- Na naslovnoj strani (Obrazac 1) idejnog rješenja je potrebno navesti naziv planskog dokumenta, navesti tačnu namjenu objekta prema Pravilniku o minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG", br. 036/18) kao i izvršiti kategorizaciju turističkog objekta (sa brojem zvjezdica).
- Dostaviti geodetsku podlogu, sa potpisom i pečatom licencirane geodetske organizacije (ne stariju od 6 mjeseci), a grafičku dokumentaciju idejnog rješenja dostaviti i u dwg formatu.
- Potrebno je dopuniti dostavljene Urbanističko tehničke uslove broj: 06-061-2803/3 od 16.11.2018. godine, stavkom za plan višeg reda -PPPNOP ("Sl. List CG", 56/18).
- Sve grafičke priloge, 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. Svu tehničku dokumentaciju potpisati od strane projektanta i investitora, uključujući ugovor između između projektanta i investitora, i tehnički opis.
- 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 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 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, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao, **procenat zelenila**, kao i procenat popločanja.

- U tabeli urbanističkih parametara je potrebno ispraviti broj urbanističke i katastarske parcele, obzirom da stoji "Površina UP 12" i "k.p. 1938/1".
- 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).
- **Širu situaciju** planiranog stanja preklopiti sa ortofoto snimkom, prikazati krovnu ravan objekta, iskotirati udaljenosti planiranog objekta od susjednih objekata, kao i udaljenja građevinskih linija od granica parcele, označiti spratnost predmetnog i susjednih objekata, ucrtati kolski i pješački prilaz, u razmjeri 1:500 ili 1:1000, prema pravilima struke. Na urbanističkoj parceli predvidjeti visoko i nisko rastinje.
- Dostaviti prilog **uža situacija** sa prikazom krovne ravni, 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, građevinskim linijama, označenim ulazima i spratnošću. Na široj i užoj situaciji prikazati kompletan parter na parceli.
- 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.
- Zbog očuvanja privatnosti apartmana u prizemlju, zajednički prolaz oko objekta je potrebno projektovati širine 1.50 m.
- Dostaviti najmanje dva karakteristična presjeka. Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama UP, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, kota saobraćajnice, parter, susjedni objekti.), **relativne i apsolutne visinske kote** i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama.
- Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih dijelova objekta uz opis, legendu i visinske kote. Svaku fasadu osloviti prema orijentaciji.
- U skladu sa članom 20. *Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica*, obezbijediti prilaznu pješačku rampu ili vertikalno/koso podiznu platformu (sa dostavljenom specifikacijom) za lica smanjene pokretljivosti. Spoljašnje stepenište u dostavljenom idejnom rješenju ne ispunjava uslov za montažu navedenih platformi, u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagodjavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Grafički prikaz br. 13-Koso-podizna sklopiva platforma). Takođe, širina međupodesta kod spoljašnjih stepenica mora biti 1.50 m, a vrata od zajedničkih prostorija i ulazna vrata od stana za lica smanjene pokretljivosti treba da se otvaraju ka spolja.
- Na osnovu Odluke o komunalnom redu Opštine Budva, Glavni Gradski arhitekta daje saglasnost na poziciju jedinica HVAC sistema na fasadama. U cilju ekonomičnosti postupka, poželjno je da se iste prikažu na fasadama predmetnog idejnog rješenja.
- U poglavlju 5. *Pravila regulacije*, dostavljenih UT uslova, navodi se: "S2-Maksimalna visina vijenca iznosi 13.5 m, mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta do gornje ivice krovnog vijenca. Visina vijenca iznosi: na terenu u većem nagibu-od kote poda najniže korisne etaže do gornje ivice konstrukcije poslednje etaže ili horizontalnog serklaža.". Na presjecima je potrebno iskotirati visinu vijenca, koja ne smije da preći 13.50 m.
- U pogledu stabilnosti terena i konstruktivne stabilnosti, predloženo rješenje nasipanja terena preko suterenske etaže (pri čemu bi se vršio iskop u visini od cca 15 m) **nije prihvatljivo**, te je neophodan broj parking mjesta potrebno obezbijediti u više podzemnih etaža, ili primjenom podiznih sistema za parkiranje.
- Objekat sa zadnje (južne) strane u nivou prizemlja i prvog sprata mora biti ukopan i prilagođen prirodnoj zatečenoj morfologiji terena, kako se ne bi vršila devastacija prostora prevelikim iskopavanjem.
- U smislu završne obrade fasada, prilikom oblikovanja fasada, potrebno je izbjeći promjene materijala kod iste fasadne ravni, kako bi se ostvarilo jedinstvo i prepoznatljivost u arhitektonskom izrazu kroz promišljenu primjenu različitih materijala za različite fasadne ravni objekta, te kompletnu suterensku i prizemnu etažu, uključujući i zidane ograde terasa, obložiti **autohtonim kamenom, svijetlijeg tona, u obradi bunja**. Na otvorima predvidjeti neki od vidova zaštite od sunca (roletne ili škure), te isto opisati u tehničkom opisu, kao i predstaviti na grafičkim priložima.
- Krov iznad povučene etaže projektovati kao **plitak kosi krov** (do 15 stepeni) sa odgovarajućim **krovnim pokrivačem** (poglavlje 6.5. *Oblikovanje završne etaže i krova, tekstualnog dijela DUP-a*). Posljednju etažu povući pretežno sa ulične strane, tako da korisna površina bude 75% površine tipske nadzemne etaže.

Povučenom etažom se smatra fasadno platno posljednje etaže povučeno pod uglom od 57 stepeni u odnosu na horizontalnu ravan, odnosno, fasadno platno povučeno za minimalno 1.50 m od fasade nižih spratova. Na osnovi povučenog sprata je potrebno označiti neprohodne djelove krova, te je predlog da se oni trajno ozelene. Oko prohodnih terasa posljednje etaže i na otvorima koji izlaze na neprohodne djelove krova, predvidjeti ogradu, dok neprohodne djelove krova nije moguće ograđivati. Visinu humusa kod neprohodnog krova predvidjeti 60 cm.

- Posebno napominjemo projektanta da je usvojen novi Pravilnik o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada, a kako se BRGP obračunava sa finalno obrađenim zidovima provjeriti usklađenost predatog idejnog rješenja sa novim Pravilnikom kako bi se izbjegle naknadne izmjene idejnog rješenja.

U smislu člana 112 Zakona o upravnom postupku, o rezultatima ispitnog postupka možete se izjasniti u pisanom 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 arhitekta. Ako se ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ donijeće rješenje bez vašeg izjašnjenja."

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 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.

Članom 112 Zakona o upravnom postupku (46/14, 20/15, 40/16, 37/17) propisano je da Ako se stranka ne izjasni o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ će donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke. Kako je predmetno Obavještenje uručeno u skladu sa članom 87 Zakona o upravnom postupku dana 29.11.2024. godine što se potvrđuje dostavnicom u spisima predmeta i kako podnosilac zahtjeva nije dostavio izjašnjenje o obavještenju o rezultatima ispitnog postupka u dostavljenom roku, Glavni gradski arhitekta je u skladu sa članom 60 st.3, članom 112 i 116 Zakona o upravnom postupku (46/14, 20/15, 40/16, 37/17), odlučio kao u dispozitivu.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja urbanizma i 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.

Glavni gradski arhitekta

Jelena Lazić, M. Arch.



Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva

-U dosije

-Arhivi

