

CRNA GORA  
Opština Budva  
Glavni gradski arhitekta  
Broj: UPI-22-332/24-108/4  
Budva, 29.11.2024. godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva, postupajući po zahtjevu broj: UPI-22-332/24-108/1 od 14.10.2024.godine, „Globalis“ doo Podgorica, za davanje saglasnost na idejno rješenje izgradnje apartmanskog objekta na k.p. 830 i 831 KO Bečići, na dijelu UP 38.20 i dijelu UP 38.30, u Bloku 38, u zahvatu DUP-a "Bečići" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 01/09), izrađenim od strane „FATIMA-ING“ 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 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 „Globalis“ doo Podgorica, broj UPI-22-332/24-108/1 od 14.10.2024.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje apartmansko objekta na k.p. 830 i 831 KO Bečići, na dijelu UP 38.20 i dijelu UP 38.30, u Bloku 38, u zahvatu DUP-a "Bečići" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 01/09), izrađenim od strane „FATIMA-ING“ DOO Podgorica.

## Obrazloženje

Aktom br. UPI-22-332/24-108/1 od 14.10.2024.godine „Globalis“ doo Podgorica obratilo se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje apartmansko objekta na k.p. 830 i 831 KO Bečići, na dijelu UP 38.20 i dijelu UP 38.30, u Bloku 38, u zahvatu DUP-a "Bečići" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 01/09), izrađenim od strane „FATIMA-ING“ DOO Podgorica.

Dana 20.11.2024.godine, Glavni gradski arhitekta je aktom broj UPI-22-332/24-108/3 Podnosiocu dostavio Poziv za dopunu zahtjeva, koji je Podnosilac primio dana 20.11.2024.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 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), smatra nepotpunim, te je potrebno sledeće:

- Spajanje djelova dvije UP?
- Elaborat parcelacije po DUP-u je potrebno dostaviti u okviru pdf fajla idejnog rješenja;
- Potrebno je dostaviti original list nepokretnosti, sa aktivnim vlasnicima;
- 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.
- Svi grafički prilozi treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina.
- Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, u razmjeri 1:500 ili 1:1000, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijele urbanističke parcele (i kada se gradi na dijelovima), te tabelarno prikazati kapacitete za preostale djelove urbanističkih parcela, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.
- Dostaviti prilog **uža situacija**. Na istoj prikazati krovnu ravan, označiti spratnost, kolski i pješački ulaz, ucrtati objekte u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni, terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), iskotirati udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, ucrtati saobraćajnicu po DUP-u;

- 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;
  - Širina saobraćajnice u okviru podzemne etaže mora biti minimum 5.50 m, dok dimenzija paralelnog parking mjesta iznosi minimum 5.50 x 2.00 m. U dostavljenom idejnom rješenju, širina saobraćajnice je 5.00 m (u nekim djelovima i manja), dok je dimenzija paralelnog parking mjesta 2.50 x 5.10 m;
  - U podzemnim etažama je potrebno predvidjeti tampon zonu, koja treba da bude odvojena vratima od vertikalnih komunikacija, minimalne površine 5 m<sup>2</sup> u punoj visini;
  - Kod autolifta nije moguće planirati paralelan ulazak u isti. U okviru tehničkog opisa je potrebno dostaviti specifikaciju za autolift;
  - Građevinske linije (glavnu, bočnu i zadnju) je potrebno uskladiti sa prilogom 9.0 Regulatorno rješenje grafičkog dijela DUP-a, te na osnovu udaljenosti, u skladu sa poglavljem 5. Opšti urbanističko-tehnički uslovi tekstualnog dijela DUP-a, formirati otvore na fasadama (strana 394.). Obzirom da je projektant predvidio turističko apartmanski objekat, minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele za slobodnostojeći objekat iznosi 3.0 m, a minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele iznosi takođe 3.0 m (strana 402. tekstualnog dijela DUP-a);
  - Ozelenjenu terasu u prizemlju nije moguće ograđivati. Ogradu je moguće predvidjeti jedino na otvorima (u vidu parapeta ili francuskog balkona).
  - Sve osnove je potrebno dopuniti oznakom za sjever, a fasade osloviti prema njihovoj orijentaciji (južna, sjeverna...);
  - Kod spoljašnjih stepenica je potrebno predvidjeti podeste min širine 1.50 m, na svakih 0.90 m visine;
  - Na 3d prezentaciji u okviru idejnog rješenja (prilog 21), terasa na 5. spratu, kao i terase na prizemlju su prikazane kao prohodne, dok su na osnovi prizemlja (prilog 7) kao i na osnovi 5. sprata (prilog 12) prikazane kao neprohodne. Potrebno je uskladiti završnu materijalizaciju terasa na svim prilozima;
  - Na spoljašnjim otvorima je potrebno predvidjeti neki od vidova zaštite od sunca (roletne ili škure), te iste prikazati kroz grafičku dokumentaciju (osnove, presjeke i 3d) kao i opisati u tehničkom opisu;
  - 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 i 3d prikazima predmetnog idejnog rješenja;
  - 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.
  - Legende na prilozima fasada je potrebno dopuniti materijalizacijom svih fasadnih elemenata;
  - **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 označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova. Visinu potpornih zidova na lokaciji je potrebno uskladiti sa zakonskom regulativom;
  - U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u **šire realno okruženje iz gornjeg rakursa** iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedna fasada objekta ne ostane neprikazana.
  - Namjena- Stanovanje manje gustine- 19 apartmana
  - U skladu sa poglavljem „Uslovi za odnošenje čvrstog komunalnog otpada“, dostavljenih UT uslova, na parcelama, a čija je BRGP veća od 500 m<sup>2</sup>, potrebno je predvidjeti mjesta (niše) za postavljanje kontejnera;
  - Visine potpornih zidova- fasada A-E uskladiti sa Odlukom o postavljanju/građenju pomoćnih objekata na teritoriji opštine Budva.
  - Tehnički opis dopuniti stavkom za uređenje terena. Tačno definisati vrstu kamena za oblaganje fasada.
- 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, ovlašteno 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, ovlašteno 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, ovlašteno 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 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.



Rješenje obradili:

Samostalni savjetnik I Stefan Raičević za upravno pravne poslove

Samostalna savjetnica III Tijana Lutovac za arhitektonske poslove

Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva

-U dosije

-Arhivi

