

CRNA GORA

Opština Budva

Glavni gradski arhitekta

Broj: UP I-22-332/24-103/13

Budva, 24.12.2024. godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva, postupajući po zahtjevu broj: UP I-22-332/24-103/1 od 07.10.2024.godine, **Ranko Irić** iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, spratnosti 2Po+P+3, na dijelu UP 84.17. na k.p. 77.5 i 77.6 KO Bečići, a u zahvatu DUP-a „Bečići“ (“Službeni list CG - opštinski propisi” br. 01/09), izrađenim od strane “CDC Project” d.o.o. 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, 111 i 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, **Ranko Irić** iz Budve broj UP I-22-332/24-103/1 od 07.10.2024.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, spratnosti 2Po+P+3, na dijelu UP 84.17. na k.p. 77.5 i 77.6 KO Bečići, a u zahvatu DUP-a „Bečići“ (“Službeni list CG - opštinski propisi” br. 01/09), izrađenim od strane “CDC Project” d.o.o. Podgorica

Obrazloženje

Aktom br. UP I-22-332/24-103/1 od 07.10.2024.godine **Ranko Irić** iz Budve obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, spratnosti 2Po+P+3, na dijelu UP 84.17. na k.p. 77.5 i 77.6 KO Bečići, a u zahvatu DUP-a „Bečići“ (“Službeni list CG - opštinski propisi” br. 01/09), izrađenim od strane “CDC Project” d.o.o. Podgorica.

Dana 29.11.2024.godine, Glavni gradski arhitekta je aktom broj UPI-22-333/24-103/7 Podnosiocu dostavio Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, koji je Podnosiocu dostavljena dana 02.12.2024. 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 stranici je navedeno da je projektom predviđena izgradnja stambenog objekta – apartmani. Stambena i turistička namjena su različite vrste namjena, koje podrazumjevaju različite urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekta definisane važećim planskim dokumentom. U tehničkom opisu je navedeno da je projektovan objekat koji sadrži stanove, i u osnovama je u legend prikazan naziv jedinica kao stanovi.
- Stambeni objekat namjene SMG (stanovanje manje gistine) podrazumjeva 4-6 stambenih jedinica. Projektom je predviđen broj jedinica veći od 6, tj. 28 stambenih jedinica.
- Za stambeni objekat je potrebno ispuniti uslove iz Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu (“Službeni list Crne Gore”, br. 066/23 od 30.06.2023) što projektom nije ispoštovano.
- Dostaviti grafičke priloge idejnog rješenja u .dwg formatu radi eventualne provjere dimenzija i površina. Zbog sve češće projektantske prakse da se BRGP obračunava bez fasadne obloge zidova, posebno napominjemo da se u ukupnu BRGP objekta obračunava spoljašnji gabarit objekta sa finalno obrađenim fasadnim zidovima.
- Crteže dopuniti razmjernikom i oznakom sjevera;
- Prekoračena je bočna građevinska linija prema susjedu.
- 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.
- Nije data specifikacija auto lifta kako bi bila utvrđena ispunjenost minimalnih prostornih zahtjeva proizvođača.
- Etaža “podrum -1” i “podrum -2” nisu u potpunosti ukopane u teren (što je definicija podruma). Prikazane etaže ne ispunjavaju ni uslove definicije suterenske etaže.
- Nedostaje poprečni presjek 2-2, a na podužnom presjeku A1-A1 nije prikazan odnos sa susjedom (visinska kota terena susjeda preuzeti sa ovjerenog geodetskog snimka).

- Potrebno je dostaviti geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme (ne stariju od 6 mjeseci). Ukoliko na terenu postoje stable masline, obaveza geodetske firme je da iste označi na snimku.
- Dostavljeni Elaborat parcelacije po planskom dokumentu je potrebno ovjeriti od strane Uprave za nekretnine.
- U tehničkom opisu je potrebno precizno navesti završne materijale sa bojom prema **RAL karti** svih fasadnih elemenata, uključujući i demit, materijalizaciju krova, **procenat zelenila** i **procenat popločanja** na parceli. Takođe, u istom je naveden samo način obrade kamena (bunja) te je potrebno navesti i vrstu kamena koja se primjenjuje na fasadama. Dostaviti specifikaciju za autolift i sistem "makazice" sa dimenzijama. U tehničkom opisu se navodi da ograđeno dvorište oko objekta pripada stanu u prizemlju, što je potrebno ukloniti, obzirom da je parter oko objekta za višeporodično stanovanje zajednička nedjeljiva svojina svih etažnih vlasnika;
- Na širem situacionom planu je potrebno prikazati položaj regulacione i građevinske linije, granice katastarskih parcela, granicu urbanističke parcele, spratnost predmetnog kao i susjednih objekata, označiti kolski i pješački ulaz. Prikazati kompletan gabarit objekta, uključujući sve terase;
- Dostaviti prilog **uža situacija**. Na istoj prikazati krovnu ravan, označiti spratnost, ulaze, ucrtati objekte u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), 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;
- **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. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani. Na fasadama prikazati konačno uređeni teren oko objekta, sa jasnim niveletama
- Građevinske linije (glavnu, bočnu i zadnju) je potrebno uskladiti sa prilogom 9.0 *Regulaciono 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);
- 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;
- Kote pristupnog puta preuzeti na uglovima urbanističke parcele iz važećeg planskog dokumenta DUP "Bečići".
- Parking mjesta u etaži "podrum 2" između osa A - B i 4 - 5 ne ispunjavaju uslov neometanog parkiranja. Time nije ispunjen uslov za minimalan broj parking/garažnih mjesta definisanih planom.
- U 3D nije prikazan odnos sa susjedom nba kp 77/3 KO Bečići
- Postavljanje otvora i visina parapeta istih prema susjednim parcelama definisana je bočnim građevinskim linijama. Projektovanje otvora tipa "francuski balkon" na prikazanoj udaljenosti prema susjedima nisu u skladu sa važećim planskim dokumentom. 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."

Na navedeno Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka stranka je dana 18.12.2024. godine dala izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka.

Iz razloga jer stranka u ostavljenom roku nije otklonila nedostatke konstatovane u Obavještenju o rezultatima ispitnog postupka a koje su sledeće:

- **Minimalno odstojanje od zadnje granice parcele nije korigovano, u projektu je prikazano 2,45 m, (potrebno 3 m);**
- Nedostaje 1 parking mjesto:
- U prejeku A2-A2 nije dobro prikazana linija postojećeg terena. Uvidom u geodetski snimak kota terena susjeda je oko 81,60 dok u projektu susjeda nije ni prikazana kota postojećeg terena;
- U presjeku A1-A1, gdje je kota susjeda 81.60, u projektu je prikazan zid prema susjedu visine 2,75 m
- Zauzetost, (pod objektom) je 393,42 m;
- Otvori u prizemlju moraju biti sa visokim parapetom

Glavni gradski arhitekta je stava da činjenice i dokazi iznijeti u Izjašnjenju na Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka nijesu osnovani.

Na osnovu navedenog Glavni gradski arhitekta je stava da Izjašnjenjem od 18.12.2024. godine, nisu ispunjeni svi zahtjevi traženi Obavještenjem o rezultatima ispitnog postupka broj UPI-22-332/24-103/7, te je u skladu sa članom 116 Zakona o upravnom postupku, odlučio kao u dispozitivu da odbije davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, spratnosti 2Po+P+3, na dijelu UP 84.17. na k.p. 77.5 i 77.6 KO Bečići, a u zahvatu DUP-a „Bečići“ ("Službeni list CG - opštinski propisi" br. 01/09), izrađenim od strane "CDC Project" d.o.o. Podgorica, u smislu arhitektonskog oblikovanja, materijalizacije objekta i usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima.

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 105 navedenog Zakona propisano je da: "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, ovlašćeno službeno lice će taj zahtjev rješenjem odbiti. Član 116 Zakona o upravnom postupku propisuje da: "Kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti".

Kako podnosilac zahtjeva nije otklonio naprijed navedene nedostatke, to je u skladu sa članom 60, 105, 111 i 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.

Rješenje obradili:

Samostalni savjetnik I Stefan Raičević za upravno pravne poslove

Samostalni savjetnik I Mirko Mitrović za arhitektonske poslove



Glavni gradski arhitekta

Jelena Lazić, M. Arch



Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva

-U dosije

-Arhivi