



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekte
Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora,
Telefon +382 33 699 043,
e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/25-2/3
Budva, 25.02.2025.godine

Za:
MERBER GROUP DOO

Veza: Predmet/akt br. UPI-22-332/25-2/1 od 22.01.2025.godine
Predmet: Predmet: Obavještenje o javnom objavljivanju

Poštovani, aktom broj UPI-22-332/25-2/1 od 22.01.2025.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na k.p. 318/2 KO Budva, na dijelu UP 5, u bloku 36, u zahvatu DUP-a "Podkošljun" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 26/08), izrađenim od strane „Linear“ d.o.o. Podgorica.

Dana 17.02.2025. godine Glavni gradski arhitekta je uputio Poziv za dopunu broj: Predmet/akt broj: UPI-22-332/25-2/2. Kako se predmetni Poziv za dopunu zahtjeva neuručen 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 25.02.2025.godine, a dostavljanje će se smatrati izvršenim istekom roka od 10 dana od objavljivanja, odnosno 05.03.2025.godine.

S poštovanjem,

Glavni gradski arhitekta
Jelena Lazić



Prilog:

- Poziv za dopunu/akt broj: UPI-22-332/25-2/2 od 17.02.2025.godine

Kontakt osoba:
Stefan Raičević
+382 33 699 043

Dostavljeno:

- Spisima predmeta
- a/a



Crna Gora

Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 699 043, e-mail: jelena.lazic@budva.me

Broj: UPI-22-332/25-2/2

Budva, 17.02.2025.godine

Za: „MER BER GROUP“ d.o.o.

Veza: Predmet/akt br. UPI-22-332/25-2/1 od 22.01.2025.godine

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

Poštovani, aktom broj UPI-22-332/25-2/1 od 22.01.2025.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta na k.p. 318/2 KO Budva, na dijelu UP 5, u bloku 36, u zahvatu DUP-a "Podkošljun" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 26/08), izrađenim od strane „Linear“ d.o.o. 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:

- Kao investitori u cjelokupnom idejnom rjesenju treba da budu navedene obje ugovorne strane iz dostavljenog ugovora o zajednickoj gradnji UZZ br. 2321/2023.
- Elaborat parcelacije po DUP-u mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine.
- Dostavljene urbanističko-tehničke uslove je potrebno dopuniti stavkom i grafičkim prilogom za plan višeg reda PPPNOP ("Službeni list CG" br. 56/18).
- 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).
- Dostaviti prilog "šira situacija" u razmjeri 1:500 ili 1:1000. Na situacijama nije moguće parterno rješavati katastarske parcele koje nisu predmet ovog idejnog rješenja (k.p. 319/2 i 322/6 KO Budva). Takođe, uvidom u osnovu garaže, utvrđeno je da temelj objekta prelazi na k.p. 319/2 KO Budva.
- U okviru tehnickog opisa je potrebno detaljno opisati sve fasadne elemente sa bojom prema RAL karti, kao i vrstu kamena i tip imitacije drvene obloge. Navesti projektovani broj stambenih jedinica.
- U skladu sa poglavljem 5. Pravila regulacije, UT uslova: "Najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1.5 m." Obzirom da je idejnim rješenjem predviđena gradnja na dijelu urbanističke parcele, objekat se podzemno mora udaljiti 1.5 m od susjeda. Iskotirati udaljenosti podzemnog gabarita objekta od granica katastarske parcele.

- Nadalje se u istom poglavlju navodi: "Kosi krovovi mogu da budu jednovodni ili dvovodni. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena, a kada je dvovodan da bude upravan na izohipse." U idejnom rješenju je primijenjen ravni krov što nije u skladu sa planskim dokumentom, te je isti potrebno uskladiti sa UT uslovima. Na osnovi krovne ravni upisati nagib krova, te ucrtati padove.
- Prohodni ravni krov iznad garaže, na kom se nalazi dvorište sa bazenom, mora biti uračunato u ukupnu korisnu BRGP.
- Tampon zona mora biti površine 5 m², u punoj visini. Zbog protivpožarne zaštite, vrata kod svih zajedničkih prostorija treba da se otvaraju ka spolja.
- Potporni zidovi na lokaciji nisu projektovani u skladu sa propisima. Naime, visine potpornih zidova kao i rastojanja između istih je potrebno uskladiti sa lokalnom Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata ("Sl. list CG-Opštinski propisi", br. 66/2023), gdje se navodi: "Maksimalna visina potpornog zida može biti 2.50 m, osim uz javne saobraćajnice. Prema javnoj površini potporni zid mora biti estetski obrađen ili obložen kamenom. Terene pod velikim nagibom nivelisati sa kaskadnim podzidama, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2.0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°." 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 prema susjedima, sa iskotiranim visinama svih potpornih zidova i iskotiranom visinom objekta. Prikazati odnos sa susjedom, naročito u dijelu između k.p. 318/2 KO Budva i preostalog dijela UP 5, kao i odnos sa susjedom uz južnu granicu UP 5.
- Na presjecima je potrebno prikazati sistem parkiranja u garaži. Nije moguće uslovno parkiranje, gdje ulazak jednog automobila zavisi od izlaska drugog. Dostaviti specifikaciju platforme za parkiranje sa dimenzijama.
- Uvidom u 3d prezentaciju, evidentirana je pergola sa stubovima na istočnoj strani parcele, te je istu potrebno prikazati na situaciji. Na osnovu Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata ("Sl. list CG-Opštinski propisi", br. 66/2023), pergola spada u pomoćni objekat tip 3, i postavlja se na udaljenosti od 2 m od granice parcele.
- Ispred ulaznog stepenista obezbijediti prostor za monriranje kose-podizne sklopive platforme za lica smanjene pokretljivosti, u skladu sa grafičkim prikazom br. 13 Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Dostaviti osnovu stana prilagođenog licima smanjene pokretljivosti.
- Ograde je moguće postavljati samo oko prohodnih terasa objekta.
- Na prilozima fasada je potrebno uskladiti materijalizaciju na fasadama sa legendom materijalizacije. Označiti materijalizaciju svih fasadnih elemenata (uključujući škure, ograde, krov, itd.)
- Idejno rješenje je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu, gdje se navodi: „B.1.3. Saobraćajni priključak na urbanističkoj parceli se projektuje ravno na koti priključenja u dužini od minimum 5,00 m. B.1.4. U slučaju iz stava B.1.3. u obračun od 5,00 m se računaju i dimenzije javnih površina do saobraćajnice na koju se urbanistička parcela priključuje.” – **Nije obezbijedeno.**
 "B.12.1. U stambenoj zgradi projektuje se spremište za bicikla i kolica i to za svaki stan po jedno mjesto za biciklo ili kolica. B.12.2. Minimalna površina ostave iz stava B.12.1. ovog priloga, je 3,00 m² za dva stana, a za svaki sjedeći stan ta površina se uvećava za 0,40 m². B.13.1. Tehničke prostorije se planiraju za smještaj liftovskih postrojenja, toplotne podstanice, kotlarnice, dizel agregata, uređaja za povećanje pritiska vode, prostorija za splinker uređaj i sl. B.13.2. Tehničke prostorije se pozicioniraju i dimenzionišu

u skladu sa karakteristikama i dimenzijama opreme i prostora za neometan pristup i servisiranje. B.13.3. Prostorije iz stava B.13.1. ovog priloga projektuju se na način da se obezbijedi prirodna ili prinudna ventilacija, u skladu sa tehničkim propisima i standardima." - **Nije obezbijedeno.**

"C.3.7. Projektom se predviđa odgovarajuća pozicija klima uređaja, a spoljašnje jedinice treba da budu pozicionirane tako da ne budu vidljive na fasadi stambene zgrade, sa zasebnim odvođenjem vode iz klima uređaja u atmosfersku kanalizaciju." - **Nema prikazanih klima.**

- Utvrditi kotu saobraćajnice u planskom dokumentu, te je uskladiti sa istim.
- Uvidom u tabelu tekstualnog dijela plana, broj stanova za UP 5 iznosi 20. U idejnom rješenju na dijelu UP 5 projektovano je 25 stanova, te je njihov broj potrebno smanjiti proporcionalno površini vlasničke parcele.
- *Napomena: Obzirom da je više od 10% parking mjesta riješeno na sistemu platformi tip WOHR PARKLIFT 450-3,2, rješenje o saglasnosti će biti uslovljeno stavkom da se do uknjižbe objekta dostavi izvještaj nadzora da je sistem ugrađen, ili će u suprotnom, rješenje biti poništeno Takođe, rješenje će biti uslovljeno i stavkom za obavezno sprovođenje katastarskih parcela u list nepokretnosti, na osnovu ovjerenog Elaborata parcelacije po Dup-u, kao i stavkom za obavezno izmiještanje 35 kV elektroenergetskog voda sa lokacije, prije prijave gradnje.*

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:

Tijana Lutovac, spec.sci.arh
e-mail: tijana.lutovac@budva.me
+382 33 699 043