



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-22-332/20-44/3

Budva, 18.03.2020.godine

Za: Baštrica Ilija,
("ARDECON" DOO Budva)
Lazi bb,
Budva 85310

Veza: Predmet/akt br.UPI-22-332/20-44/1 od 24.01.2020.godine

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka

Poštovani, aktom broj UPI-22-332/20-44/1 od 28.02.2020. godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekata na UP 25 i UP 26, u bloku 35, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun “ („Službeni list CG“ opštinski propisi br: 26/08), izrađenim od strane „Ardecon “ DOO Budva.

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:

Glavni gradski arhitekta je utvrdio da idejno rješenje nije usklađeno sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 44/18): tako da sadrži projektni zadatak potpisan od strane investitora, kao i širu situaciju projektovanog objekta u skladu sa Stručnim uputstvom Ministarstva, sa prikazom postojećih objekata, **udaljenostima objekata od susjednih parcela i objekata**, gabaritima, dimenzijama, i tabelarno prikazanim kapacitetima za svaku urbanističku parcelu. Takođe, nije dostavljena analiza lokacije, kroz uticaj planiranih objekata na okolne parcele i objekte u smislu eventualnog zaklanjanja pogleda susjednim objektima, kao i sjenki objekata. Uvidom u dostavljeni elaborat parcelacije po dup-u, k.p. 204/2 KO Budva (koja nije predmet ovog idejnog rješenja), nije izuzeta kvadraturom prilikom obračuna urbanističkih parametara. Nadalje, uvidom u idejno rješenje evidentirano je da planirani objekti imaju raznorodne namjene - stambeni objekat i apartmanski objekat, dok su planskim dokumentom namjene iste, a lokacije dviju urbanističkih parcela, različitih urbanističkih parametara, objedinjene su u jednu.

U okviru priloženih UT uslova, poglavlje **5. Pravila regulacije**, navodi se: "Građevinska linija-utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije), u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na , iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. **Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi.** Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice)

najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog terena ili trotoara (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 6.3.7, strana 77)." Izmjenama i dopunama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta...("Sl list CG" br 33/14), članom 100, stav 3, navodi se: "Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su: suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje", a u članu 2 se pojašnjava da: "Podzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ispod zemlje".

Objekat na UP 25, sa sjeverne strane svojim suteranom prelazi na UP 26, a sa južne strane prelazi građevinsku liniju, čime se narušila planirana zauzetost na parceli, odnosno horizontalna volumetrija objekta. Smicanjem objekta na susjednu urbanističku parcelu, povećala se i spratnost na UP 26, koja iznosi 2S+P+2, što je poremetilo planske smjernice za visinu objekta na parceli. Idejnim rješenjem je potrebno poštovati smjernice planskog dokumenta o položaju volumetrija na lokaciji, te objekat pozicionirati unutar zone koja je predviđena za izgradnju. Sagledavajući volumetriju predmetnih objekata, opšti utisak je da su se poremetile planske nivelete, te se stvorile predimenzionisane prostorne forme na pokrenutom terenu.

Sagledavajući predloženo idejno rješenje u duhu planskih smjernica za arhitektonsko oblikovanje glavni gradski arhitekta smatra da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekata na UP 25 i 26 u bloku 35 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“ („Službeni list CG" opštinski propisi br: 26/08), izrađenim od strane „Ardecon“ DOO Budva, čime je ispitni postupak u ovoj upravnoj stvari okončan.

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.

S poštovanjem,



Glavni gradski arhitekta
Ana Samardžić

Dostavljeno:

- Imenovanom
- Spisima predmeta
- a/a

Kontakt osoba:

Tijana Lutovac

tijana.lutovac@budva.me

+382 33 403 821