



Crna Gora

Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 403-820, e-mail:
arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/20-198/17

Budva, 07.06.2023.godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu UPI-22-332/20-198/1 od 07.08.2020. godine, Cvija Krčmara, Mehmeda Adrovića i Dragana Damjanovića iz Budve za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta projektovanog na k.p. 2516/2, 2516/6, 3097/5, 3097/6 KO Budva, na djelu UP 7, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Komoševina I" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 18/11), izrađenim od strane „Studio R.A.F.F.“ DOO Budva, a na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" br 64/17, 44,18) i te na osnovu člana 60, 105, 113, 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" br 46/14, 20/15, 40/16, 37/17) donosi:

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev Cvija Krčmara, Mehmeda Adrovića i Dragana Damjanovića iz Budve, na idejno rješenje objekta, projektovanog na k.p. 2516/2, 2516/6, 3097/5, 3097/6 KO Budva, na djelovima UP 89 i UP 7, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Komoševina I" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 18/11), izrađenim od strane „Studio R.A.F.F.“ DOO Budva, predato dana 27.08.2020. godine, aktom UPI-22-332/20-198/1.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI-22-332/20-198/1 od 07.08.2020. godine Cvijo Krčmar, Mehmed Adrović i Dragan Damjanović iz Budve (u daljem tekstu "Podnosioc zahtjeva") su se obratili Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta, projektovanog na k.p. 2516/2, 2516/6, 3097/5, 3097/6 KO Budva, na djelovima UP 89 i UP 7, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Komoševina I" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 18/11), izrađenim od strane „Studio R.A.F.F.“ DOO Budva.

Odredbom člana 87 stav 5 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br 64/17), propisano je da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima, dok je članom 88 stav 1 i 2 citiranog zakona propisano da se ove nadležnosti prenose na

jedinicu lokalne samouprave, te da za obavljanje tih poslova izvršni organ lokalne samouprave imenuje Glavnog gradskog arhitektu.

Dana 23.04.2021.godine, Glavni gradski arhitekta je aktom broj UP I-22-332/20-198/13 Podnosiocu uručio Poziv za dopunu zahtjeva, koji je Podnosilac primio što se potvrđuje u spisima predmeta, a kojim se obavještava: "Zahtjev podnosioca se u skladu sa članom 60 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" broj 29/12), smatra nepotpunim, potrebno je sledeće:

- U okviru grafičke dokumentacije, dostaviti geodetsku podlogu sa položajem građevinske i regulacione linije, granicama katastarskih parcela, kao i granicama urbanističkih parcela, ovjerenu od strane licencirane geodetske firme.
- Tehničku dokumentaciju idejnog rješenja dostaviti u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18) tako da projektni zadatak bude uredno potpisan od strane investitora;
- Dostaviti važeću Polisu osiguranja.
- U okviru grafičke dokumentacije dostaviti sve karakteristične presjeke kroz objekat i teren u kontaktnim zonama, radi sagledavanja relevantnih elemenata idejnog rješenja, u skladu sa članom 13, stav 6, Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18), *'Sadržaj i broj grafičkih priloga mora da obezbijedi da nijedan dio tehničkog rješenja za koji je potrebno grafičko prikazivanje ne ostane neprikazan'*. Na svim presjecima nanijeti liniju presjeka postojećeg terena.
- Uvidom u kartu namjena Lokalne studije lokacije "Komoševina I" za predmetne urbanističke parcele, predviđena namjena su površine za turizam – hoteli (T1). Uvidom u idejno rješenje planiran je apartmansko turistički objekat.
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni List Crne Gore", Br. 024/10 Od 30.04.2010, 033/14 Od 04.08.2014) str. 25 navodi se: *"Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1) je 100 m2 u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m2 u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m2 u objektima sa 3 zvjezdice."* Uvidom u idejno rješenje konstatovano je prekoračenje broja ležajeva u odnosu na planiranu namjenu.
- UT uslovi, 7) Posebni urbanističko-tehnički uslovi – hoteli (T1), *"Moguća je izgradnja dve suterenske (ili podrumске) etaže za potrebe garaža (parkinga) i pomoćnih prostorija."* Uvidom u idejno rješenje projektovan je objekat spratnosti 2Po+Su+P+4, što odstupa od prethodnog uslova.
- Grafičke priloge koji se odnose na presjeke i fasade kontekstualizovati u odnosu na realne prostorne elemente na terenu predviđene planom-javne površine (ulice, trotoari...) i private površine (prikazati konture postojećih objekata u kontaktnim zonama), kao i prikazanim granicama parcele, građevinskim linijama, linijom terena.
- UT uslovi, poglavlje 8) Arhitektura, *"Smjernice za arhitektonsko oblikovanje naselja "Komoševina I": Jedan od primarnih pravaca se ogleda u uklapanju savremenog arhitektonskog izraza sa mediteranskim karakterom grada. Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i u kontekstu ukupnog gradskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja gradskog prostora. **Novi objekti moraju doprineti jačanju karaktera lokalnih ambijentalnih celina u kojima nastaju ili koje stvaraju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog gradskog ambijenta;** Savremena svetska arhitektonska praksa uveliko poznaje i koristi principe ekološke, a posredno i ekonomske održivosti stavljene u*

funkciju osnovnog opredeljenja u pravcu održivog razvoja društva. Ove tendencije moraju se blagovremeno prepoznati, i usvojiti kao jedine moguće. U tom kontekstu planirani arhitektonski izraz mora prvenstveno priznavati principe i zakonitosti lokalnog klimata, a potom na njega i odgovoriti racionalnim, ali i kreativnim jezikom. U cilju maksimalne valorizacije prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugerise se primena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz **pravilnu orijentaciju objekata, primenu tradicionalnih građevinskih materijala, korišćenje građevinskih elemenata i detalja koji služe za zaštitu od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije i sl.**; Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. **Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima izgradnje naselja u smislu razvoja visokog turizma.**" Dalje se navodi, u poglavlju 13) Zaštita životne sredine, "Uticaji na životnu sredinu, u postojećem stanju, se mogu posmatrati kroz uticaje prirodnih i antropogenih činilaca. Prirodni činiloci: - geološka erozija tla (bez uticaja kiše ili vetra) – pluvijalna erozija – fluvijalna erozija – seizmičnost tla. Antropogeni činiloci: - sveukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata – uništavanje autohtone vegetacije – menjanje ambijentalnih vrednosti unošenjem novih biljnih vrsta i izgradnjom novih objekata, menjanje odnosa u koeficijentima oticaja i poniranja u korist oticaja – urbanizacija prostora sa standardnim faktorima rizika po životnu sredinu: buka, prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa od deponija smeća, otpadnih voda i sl."

- Grafički prilog 3-D vizuelizacija objekta, sa prikazom postojećeg okruženja je potrebno inkorporirati u šire realno okruženje iz svih relevantnih uglova, kako bi se sagledala vizuelna uklopljenost objekta sa pripadajućim uređenjem terena u odnosu na postojeće strukture, čime bi se stvorio preduslov za vrednovanje arhitektonskog oblikovanja predmetnog rešenja. 3D vizuelizacija objekta mora da obezbijedi sagledivost svih elemenata rešenja tako da nijedan dio ne ostane nedefinisan.
- Tehničku dokumentaciju idejnog rešenja potrebno je dostaviti u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18) tako da svi grafički prilozi budu potpisani na Obrascu 6.
- Sve grafičke priloge dopuniti odgovarajućim razmjernikom, npr:

0 1 3 5 10m

- Uređenje terena obraditi prema Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata – tip 3.
- Na osnovu priložene predmetne dokumentacije nije moguće suštinski vrednovati predloženo Idejno rešenje.

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, 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.

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, 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 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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, 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.

Dostavljeno:
-Podnosiocu zahtjeva
-U dosije
-Arhivi

v.d. Glavni gradski arhitekta
Jelena Lazić, M. Arch.

