



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-22-332/20-231/6
Budva, 23.11.2020. godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu UPI-22-332/20-231/1 od 11.09.2020. godine, podnosioca **Boro Lazović i Lazy doo Budva**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta, projektovanog na k.p. 1229/1, 1229/2, 1227/3 KO Budva, na UP 9 i UP 12, u Bloku 7, a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 26/08), izrađeno od strane „NG DESIGN“ DOO Bar, na osnovu člana 88, a u vezi sa članom 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List Crne Gore", br. 064/17, 44/18, 11/19, 82/20), te na osnovu člana 60 Zakona o upravnom postupku (46/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi:

R J E Š E N J E

Odbija se kao neuredan zahtjev br. UPI-22-332/20-231/1 od 11.09.2020.godine, Boro Lazović i Lazy doo iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta, projektovanog na k.p. 1229/1, 1229/2, 1227/3 KO Budva, na UP 9 i UP 12, u Bloku 7, a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 26/08), izrađeno od strane „NG DESIGN“ DOO Bar.

O b r a z l o ž e n j e

Boro Lazović i Lazy doo iz Budve (u daljem tekstu: Podnosilac zahtjeva), obratio se ovom organu zahtjevom br. UPI-22-332/20-231/1 od 11.09.2020.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta, projektovanog na k.p. 1229/1, 1229/2, 1227/3 KO Budva, na UP 9 i UP 12, u Bloku 7, a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 26/08), izrađeno od strane „NG DESIGN“ DOO Bar.

Postupajući po predmetnom zahtjevu Glavni gradski arhitekta je utvrdio da je zahtjev nepotpun i da ga je potrebno dopuniti, pa je Podnosiocu zahtjeva uputio poziv za dopunu broj UPI-22-332/20-231/5 od 14.10.2020.godine, u skladu sa članom 60 stav 1 Zakona o upravnom postupku.

Zahtjev je trebalo dopuniti na slijedeći način: Na naslovnoj strani idejnog rješenja nisu navedene isključivo vlasničke parcele na kojima se predviđa izgradnja. U okviru idejnog rješenja nije dostavljen Elaborat parcelacije po planskom dokumentu kako bi se utvrdili tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetne parcele. Dostavljeni Urbanističko-tehnički uslovi br. 06-061-1268/3 od 11.10.2019. godine, izdati su za UP 9 i UP 12. U poglavlju 4. *Pravila parcelacije UT uslova* je navedeno da je članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata

("Službeni list CG" br. 64/17, 44/18, 63/18) predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele uz uslov da izgradnja ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri za cijelu urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio; Dalje se navodi da kroz izradu idejnog rješenja urbanističke parcele treba dokazati: da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u sledećoj fazi, u skladu sa planskim rješenjem; kroz izradu idejnog rješenja provjeriti da li predmetna izgradnja na dijelu urbanističke parcele, na bilo koji način ugrožava valorizaciju preostalog dijela urbanističke parcele. **U tehničkom opisu idejnog rješenja projektant ne navodi sugestije i predloge za valorizaciju preostalog dijela UP 12. Na široj situaciji nisu definisani kapaciteti (iskorišteni i ukupni) za preostali dio UP 12, što je bilo neophodno uraditi, iako taj dio urbanističke parcele nije predmet ovog idejnog rješenja.** Uvidom u grafički prilog 13. Planirano stanje- Saobraćaj- nivelacioni plan Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", između saobraćajnica i urbanističke parcele označen je trotoar. Kako je idejnim rješenjem kolski prilaz parceli predviđen preko trotoara, potrebno je u Sekretarijatu za komunalno stambene poslove Opštine Budva obezbijediti saobraćajni priključak za predmetnu parcelu. U skladu sa Stručnim uputstvom za primjenu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnje objekata Ministarstva održivog razvoja i turizma, na široj situaciji nedostaju udaljenosti objekta od susjednih objekata, kao i označena spratnost objekta. Na široj i užoj situaciji su nepravilno označene urbanističke parcele, nedostaju sve relativne visinske kote oko objekta, saobraćajnica i trotoar po planskom dokumentu, kao i označene zelene površine na parceli. Na osnovama u grafičkoj dokumentaciji nedostaju relativne visinske kote, a na fasadama oznake materijalizacije. U tabelarnom prikazu urbanističkih parametara tekstualnog dijela DUP-a "Podkošljun" (str.134.), za UP 9 je predviđeno 66 m² površine pod zelenilom. U tehničkom opisu idejnog rješenja nije navedeno kolika površina urbanističke parcele je opredijeljena za ozelenjavanje. Uvidom u dostavljeni 3d prikaz objekta, evidentna je upotreba kamena prilikom oblaganja prizemlja i pregrada terasa, što nije navedeno u tehničkom opisu, te je isto bilo potrebno usaglasiti. 3D prikaz objekta je takođe bilo potrebno inkorporirati u **šire realno okruženje** kako bi se sagledala vizuelna uklopljenost sa izgrađenom strukturom. Pravilnikom o izmjenama i dopunama pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta...("Sl list CG" br 33/14), članom 101, navodi se: "Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su: suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje", a u članu 102 se pojašnjava : "Podzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini **ispod zemlje**. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m." Nadalje, članom 114 se navodi: "Rampe za pristup do parkirališta i garaža u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500 m² imaju maksimalne podužne padove: - za pokrivene prave rampe 18%;- **za otvorene prave rampe 15%;** Shodno navedenom, **vertikalni gabarit podrumске etaže odstupa od relativne kote terena više od 0.00 m, te je bilo potrebno spustiti njen nivo ukoliko se zadržava projektovani gabarit etaže, kao i predvidjeti adekvatnu dužinu i pad kolske rampe.**

U poglavlju 5. *Pravila regulacije dostavljenih UT uslova*, u dijelu *Zadnja građevinska linija*, navodi se: "Ukoliko je objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta postavljati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,8 m." Nadalje se u dijelu *Podzemna građevinska linija PGL*, navodi: "Najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m. PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m. Uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjene za garažu **ne smije biti veći od 60 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene objekte, za turističke objekte ne smije biti veći od 85 %** (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 6.3.11. na str.79). **Otvori na istočnoj fasadi objekta imaju parapete manje od 1.80 m, a s obzirom da je prema dostavljenim UT**



uslovima planirana namjena objekta SS4 stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove- objekti veće visine, prekoračena je i planom dozvoljena zauzetost podzemne etaže od 60 %. U poglavlju 6.3.7. *Postavljanje objekta u odnosu na javne površine*, tekstualnog dijela DUP-a, navodi se: "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 okolnog terena ili trotoara. Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije." **Idejnim rješenjem su predviđeni erkeri iznad neizgrađene javne površine- trotoara, što nije dozvoljeno planskim dokumentom.** U poglavlju 6.7. *Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata u zoni rekonstrukcije i obnove (SM3, SS3, SS4)*, u tački 6.7.1. *Urbanistička parcela*, tekstualnog dijela DUP-a "Podkošljun", navodi se: "Širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 11 m." Nadalje se u poglavlju 6.7.3. *Izgradnja na parceli* navodi: "Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. **Predmetna urbanistička parcela UP 9 ima širinu od 8.00- 10.00 m, čime se nije ispunio uslov za izgradnju novog objekta u zoni SS4. Takođe, u idejnom rješenju je primijenjen krov nagiba 10%, sa atikom predimenzionisane visine neskladne proporcije, čime se nije ispratila ni prethodno navedena smjernica oblikovanja kosog krova DUP-a "Podkošljun".**

Aktom broj UP I-22-332/20-231/5 od 14.10.2020. godine podnosiocu je naložena dopuna zahtjeva i ostavljen rok od osam dana od prijema Poziva za dopunu da otkloni navedene nedostatke. Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je podnosilac preuzeo zahtjev za dopunu dana 15.10.2020. godine, što se dokazuje potpisom na navedenom aktu koji se čuva u spisima pomenutog predmeta.

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.

Kako podnosilac zahtjeva nije dostavio svu traženu dokumentaciju niti otklonio naprijed navedene nedostatke, to je u skladu sa članom 60 stav 3 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 održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od prijema istog. Žalba se dostavlja preko Glavnog gradskog arhitekta a taksa na žalbu iznosi 5,00 € i uplaćuje se na žiro račun broj 510-8176777-39.

Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi



v.d. Glavni gradski arhitekta

Vladan Stevović, M.Arch.