



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-22-332/21-124/ 15

Budva, 21.04.2022. godine

Glavni gradski arhitekta, rješavajući po zahtjevu broj: UPI-22-332/21-124/1 od 09.08.2021.godine, Armenka Ilije iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje apartmanskog objekta, na UP IV 49, koju čini k.p. 359/1, KO Buljarica I, a u zahvatu DUP „Buljarica I“ („Službeni list CG- opštinski propisi“ br. 34/16), izrađenim od strane „ATRIUM“ DOO, Budva, na osnovu člana 87, u vezi člana 88, stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18) i člana 60, 105, 111 i 116 Zakona o upravnom postupku (46/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev **Armenka Ilije** iz Budve broj: UPI-22-332/21-124/1 od 09.08.2021.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje apartmanskog objekta, na UP IV 49, koju čini k.p. 359/1, KO Buljarica I, a u zahvatu DUP „Buljarica I“ („Službeni list CG- opštinski propisi“ br. 34/16), izrađenim od strane „ATRIUM“ DOO, Budva.

Obrazloženje

Aktom broj UPI-22-332/21-124/1 od 09.08.2021.godine Armenko Ilija iz Budve, (u daljem tekstu „Podnosilac“) je Glavnom gradskom arhitekti podnio Zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje apartmanskog objekta, na UP IV 49, koju čini k.p. 359/1, KO Buljarica I, a u zahvatu DUP „Buljarica I“ („Službeni list CG- opštinski propisi“ br. 34/16), izrađenim od strane „ATRIUM“ 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 arhitekta.

Postupajući po predmetnom zahtjevu UPI-22-332/21-124/1 od 09.08.2021. godine Glavni gradski arhitekta je utvrdio da je zahtjev nepotpun i da ga je potrebno dopuniti, pa je Podnosiocima zahtjeva uputio Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, akt broj UPI-22-332/21-124/2 od 16.09.2021. godine u skladu sa članom 60, stav 1 i članom 105 Zakona o upravnom postupku. Na Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka stranka je dostavila Dopunu broj UPI-22-332/21-124/3 od 07.10.2021. godine, kojom nisu ispunjeni svi zahtjevi traženi Obavještenjem. Nakon toga, služba GGA je uputila novo/drugo Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, akt broj UPI-22-332/21-124/4 od 11.11.2021. godine u skladu sa članom 60, stav 1 i članom 105 Zakona o upravnom postupku. Na drugo Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka stranka je dostavila Dopunu broj UPI-22-332/21-124/5 od 06.12.2021. godine, kojom nisu ispunjeni svi zahtjevi traženi novim Obavještenjem. Služba glavnog gradskog arhitekta je uputila Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, akt broj UPI-22-332/21-124/11 od 11.03.2022. godine u kojem stoji:

"Glavni gradski arhitekta je utvrdio da idejno rješenje nije izrađeno na zadovoljavajući način, te u cilju ispunjenja kriterijuma za dobijanje saglasnosti potrebno je idejno rješenje uskladiti sa sledećim primjedbama:

Primjedba br.1:

- Potrebno je objekat sa zapadne strane povući do građevinske linije.

Komentar na primjedbu br.1 iz Rješenja o poništenju Direktorata glavnog državnog arhitekta:

Građevinska linija sa istočne strane planiranog objekta nije ispoštovana te je isti potrebno povući do planom zadate građevinske linije, odnosno za cca 2m.

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. Planskim dokumentom građevinska linija se definiše kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi. Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u tabeli u grafičkom prilogu 18 — Parcelacija i regulacija. Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana.

Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. Minimalno odstojanje objekta od bočnih i zadnjih granica parcele za mješovitu namjenu je 2,5 m, od ulice 4-5 m za male parcele, dok je za velike parcele prevedeno 3 m, a od ulice 5 m.

Primjedba br.2:

- Zapadnu fasadu je potrebno tretirati odgovarajućim otvorima i zaštitom od insolacije;

Komentar na primjedbu br.2 iz Rješenja o poništenju Direktorata glavnog državnog arhitekta:

Zapadnu fasadu, budući da je orijentisana ka ulici, tretirati otvorima te adekvatnom zaštitom od insolacije radi boljih uslova osvijetljenosti unutrašnjeg prostora, odnosno radi što optimalnijeg boravka u stambenim jedinicama i funkcionalnosti prostora.

Primjedba br.3:

- Parkiranje riješiti u skladu sa propisanim normama i pravilima struke. Svako parking mjesto treba predvidjeti unutar parcele preko kolskog pristupa za bezuslovno parkiranje.
- Parkiranje riješiti u skladu sa propisanim normama i pravilima struke. Nije prihvatljivo postavljanje parking mjesta uz saobraćajnicu i parkiranje na ista direktno sa saobraćajnice, već je potrebno obezbijediti kolski priključak sa saobraćajnice za bezuslovno parkiranje unutar parcele.

Komentar na primjedbu br.3 iz Rješenja o poništenju Direktorata glavnog državnog arhitekta:

Parkiranje vozila, odnosno saobraćajni pristup objektima na vlasničkoj katastarskoj parceli 359 K.O. Buljarica I, odnosno urbanističkoj parceli UP IV-49, je obezbijedeno u okviru parcele, i to 7 PM, odnosno 1 PM za 1 stan.

Odgovor Glavnog gradskog arhitekta na komentar na primjedbu br.3 iz Rješenja o poništenju Direktorata glavnog državnog arhitekta:

- Glavni gradski arhitekta nije saglasan sa konstatacijom Glavnog državnog arhitekta da je parkiranje riješeno u skladu sa propisanim normama i pravilima struke. Nije prihvatljivo postavljanje parking mjesta uz saobraćajnicu i parkiranje na ista direktno sa saobraćajnice, već je potrebno obezbijediti kolski priključak sa javne saobraćajnice, a parkiranje organizovati unutar parcele tako da svako parking mjesto bude namijenjeno za bezuslovno parkiranje.

Primjedba br.4:

- Potrebno je dostaviti dokaz da se ovim idejnim rješenjem zadovoljava neophodan broj parking mjesta za potrebe objekata na k.p. 359 i 360;

Komentar na primjedbu br.4 iz Rješenja o poništenju Direktorata glavnog državnog arhitekta:

Za katastarsku parcelu 360 K.O. Buljarica I, odnosno urbanističku parcelu UP IV-50, saobraćajni pristup je riješen internom saobraćajnicom kojoj se pristupa sa katastarske parcele 642 K.O. Buljarica I, po prirodi nekategorisani put u svojini države Crne Gore u obimu prava 1/1, na raspolaganju Opštine Budva u obimu prava 1/1. Ovim putem se pristupa objektima na katastarskoj parceli 356/1 K.O. Buljarica I, odnosno urbanističkoj parceli UP IV-57, te katastarskoj parceli 360 K.O. Buljarica I.

Navedene parcele su u vlasništvu investitora, dokaz: List nepokretnosti 24 — prepis od 16.02.2022. PJ Budva gdje je utvrđeno da su katastarske parcele 356/1 i 359 K.O. Buljarica I u svojini Armenko Ilije u obimu prava 1/1; List nepokretnosti 845 — prepis od 16.02.2022. PJ Budva gdje je utvrđeno da je katastarska parcela 360 K.O. Buljarica I u svojini Armenko Ilije u obimu prava 1/1.

Budući da je investitor — žalitelj, vlasnik svih navedenih parcela, saobraćajni pristup nije sporan, a u slučaju da dode do promjene vlasnika neophodno bi bilo obezbijediti službenost prolaza.

Odgovor Glavnog gradskog arhitekta na komentar na primjedbu br.3 iz Rješenja o poništenju Direktorata glavnog državnog arhitekta:

- Glavni gradski arhitekta smatra da vlasništvo pomenutih parcela i pristup do istih nisu sporni već neophodan broj parking mjesta za potrebe objekata na k.p. 359 i 360, zbog činjenice da je objekat na k.p. 360 usled nedostatka slobodne površine na svojoj parceli koristio površinu k.p. 359 da zadovolji potrebe parkiranja. Neophodno je da se dokaže da su potrebna parking mjesta za susjednu parcelu obezbjeđena u neophodnom broju i da ista realizacijom predmetnog objekta neće biti ugrožena;

Primjedba br.5:

- Uvidom u tekstualni dio DUP-a "Buljarica I" pod 13. Elektroenergetska infrastruktura, 13.1 Uvodni dio, navodi se sledeće: "Zona IV obuhvata Petrovića Njivu, Magazine, Popovu Njivu i dio Mitrovog Luga ukupne površine 17.06 ha, sa 52 postojećih i 139 novoplaniranih objekata i različite strukture izgradnje (mješovite namjene i centralne djelatnosti), 1281 korisnika te sa bruto gustom stranovanja od 75 stanovnika po hektaru." U priloženom idejnom rješenju apartmani su predviđeni za 14 korisnika što je više od 7 korisnika koliko se dobija prema gore navedenoj gustini stanovanja. Neophodno je prilagoditi broj smještajnih jedinica i njihovu strukturu radi usaglašavanja sa propisanih 7 korisnika.

Komentar na primjedbu br.5 iz Rješenja o poništenju Direktorata glavnog državnog arhitekta:

Nadalje, glavni gradski arhitekta navodi da su u priloženom idejnom rješenju apartmani predviđeni za 14 korisnika, a što je više od 7 korisnika za gustinu stanovanja navedenu u predmetnom planskom dokumentu DUP „Buljarica I“ pod 13. Elektroenergetska infrastruktura, 13.1 Uvodni dio gdje se navodi da „Zona IV obuhvata Petrovića Njivu, Magazine, Popovu Njivu i dio Mitrovog Luga ukupne površine 17,06 ha, sa 52 postojećih i 139 novoplaniranih objekata i različite strukture izgradnje (mješovite namjene i centralne djelatnosti), 1281 korisnika te sa bruto gustom stranovanja od 75 stanovnika po hektaru. Uvidom u tehničku dokumentaciju, utvrđeno je da predloženo idejno rješenje predviđa 7 stanovnika, odnosno 1 stanovnik po smještajnoj jedinici.

Odgovor Glavnog gradskog arhitekta na komentar na primjedbu br.3 iz Rješenja o poništenju Direktorata glavnog državnog arhitekta:

- Glavni gradski arhitekta nije saglasan sa konstatacijom Glavnog državnog arhitekta da: "Predloženo idejno rješenje predviđa 7 stanovnika, odnosno 1 stanovnik po smještajnoj jedinici". Uvidom u projektnu dokumentaciju Glavni gradski arhitekta konstatuje da su apartmani po svojoj strukturi, veličini i broju postelja predviđeni za minimum dvije osobe, te je objekat predviđen za 14 korisnika umjesto 7 koliko je maksimalno dozvoljeno DUP-om.

Sagledavajući predloženo idejno rješenje u duhu planskih smjernica za arhitektonsko oblikovanje glavni gradski arhitekta smatra da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje UP I-22-332/21-124/5 dostavljeno 06.12.2021. godine, na UP IV 49, koju čini k.p. 359/1, KO Buljarica I, a u zahvatu DUP „Buljarica I“ ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 34/16), izrađenim od strane „ATRIUM“ DOO, Budva, čime je ispitni postupak u ovoj upravnoj stvari okončan. Na navedeno obavještenje stranka je poslala Odgovor od dana

18.03.2022. godine zaveden pod brojem UPI-22-332/21-124/14 kojim nisu otklonjeni nedostaci na koje je ukazao Glavni gradski arhitekta. Na osnovu navedenog Glavni gradski arhitekta je postupajući u svemu kao i u dosadašnjem toku postupka utvrdio da nisu ispunjeni svi zahtjevi traženi Obavještenjem o rezultatima ispitnog postupka broj UPI-22-332/21-124/11 od 11.03.2022. godine a naročito iz slijedećih razloga:

Parkiranje riješiti u skladu sa propisanim normama i pravilima struke. Nije prihvatljivo postavljanje parking mjesta uz saobraćajnicu i parkiranje na ista direktno sa saobraćajnice, jer u okviru grafičke dokumentacije za saobraćaj za predmetni DUP "Buljarica" nije predviđeno javno parkiranje uz predmetnu pristupnu saobraćajnicu, već je potrebno obezbijediti prilaz za bezuslovno parkiranje unutar parcele, radi većeg stepena bezjednosti i komfora svih učesnika u saobraćaju i korisnika prostora.

Potrebno je objekat sa istočne strane povući do građevinske linije u cilju izbjegavanja stvaranja utiska preizgrađenosti, smanjenja upotrebne vrijednosti i komfora životnog prostora;

Uvidom u tekstualni dio DUP-a "Buljarica 1" pod 13. Elektroenergetska infrastruktura, 13.1 Uvodni dio, navodi se sledeće: "Zona IV obuhvata Petovića Njivu, Magazine, Popovu Njivu i dio Mitrovog Luga ukupne površine 17.06 ha, sa 52 postojećih i 139 novoplaniranih objekata i različite strukture izgradnje (mješovite namjene i centralne djelatnosti), 1281 korisnika te sa bruto gustom stranovanja od 75 stanovnika po hektaru."

U priloženom idejnom rješenju apartmani su predviđeni za 14 korisnika što je više od 7 korisnika koliko se dobija prema gore navedenoj gustini stanovanja. Neophodno je prilagoditi broj smještajnih jedinica i njihovu strukturu radi usaglašavanja sa propisanih 7 korisnika.

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 111 Zakona o upravnom postupku propisuje da: Prije donošenja rješenja javnopravni organ je dužan, osim u slučajevima iz člana 113 ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka.

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.

Kako podnosilac zahtjeva nije dostavio svu traženu dokumentaciju niti otklonio naprijed navedene nedostatke u dostavljenom roku, to je u skladu sa članom 60 stav 3 i 116 Zakona o upravnom postupku (46/14, 20/15, 40/16, 37/17), riješeno kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u roku od 15 dana od prijema istog. Žalba se dostavlja preko Službe glavnog gradskog arhitekta i taksira se sa 4,00 € uplatom na žiro račun broj 510-8176777-39.

Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi



v.d. Glavni gradski arhitekta
Vladan Stevović, M. Arch.