

CRNA GORA

Opština Budva

Glavni gradski arhitekta

Broj: UP I-22-332/21-158/3

Budva, 22.03.2022. godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva, postupajući po zahtjevu broj: UP I-22-332/21-158/1 od 25.11.2021.godine, Vojina Malovića iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta sa apartmanima, u bloku IV, na UP IV-2, koju čini k.p. 454, KO Buljarica, a u zahvatu DUP „Buljarica 1“ („Službeni list CG - opštinski propisi“ br. 34/16), izrađenim od strane „Biro OSNOVA“ d.o.o., Podgorica, na osnovu člana 88 a u vezi sa članom 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. List Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 43/18, 11/19, 82/20), te na osnovu člana 60, 105, 113, 116 Zakona o upravnom postupku („Sl. List Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi sledeće:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev, Vojina Malovića iz Nikšića, broj UP I-22-332/21-158/1 od 25.11.2021.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta sa apartmanima, u bloku IV, na UP IV-2, koju čini k.p. 454, KO Buljarica, a u zahvatu DUP „Buljarica 1“ („Službeni list CG - opštinski propisi“ br. 34/16), izrađenim od strane „Biro OSNOVA“ d.o.o., Podgorica.

Obrazloženje

Aktom br. UP I-22-332/21-158/1 od 25.11.2021.godine Vojin Malović iz Nikšića, obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta sa apartmanima, u bloku IV, na UP IV-2, koju čini k.p. 454, KO Buljarica, a u zahvatu DUP „Buljarica 1“ („Službeni list CG - opštinski propisi“ br. 34/16), izrađenim od strane „Biro OSNOVA“ d.o.o., Podgorica.

- Dana 15.12.2021.godine, Glavni gradski arhitekta je aktom broj UP I-22-332/21-158/2 Podnosiocu uručio Poziv za dopunu zahtjeva, koji je Podnosilac primio dana 20.12.2021. godine što se potvrđuje u spisima predmeta, a kojim se obavještava: „Uvidom u elektronsku evidenciju Uprave za nekretnine, utvrđeno je da su nosioci prava na k.p. 454 KO Buljarica – Radonjić Dragoljub (1/2) i Malović Vojin (1/2). Podnosilac zahtjeva je investitor, a investitor je, u smislu člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18), vlasnik zemljišta ili imalac drugog prava na građenje objekta, te je potrebno dostaviti legitimaciju investitora za podnosioca zahtjeva;
- Tehničku dokumentaciju idejnog rješenja 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 ugovor između investitora i projektanta bude uredno potpisan i ovjeren od strane projektanta i investitora, a projektni zadatak potpisan od strane investitora, kao i dostaviti dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta sa važećim datumom;
- Dostaviti geodetsku podlogu potpisanu i ovjerenu pečatom od strane ovlašćenog lica;
- Dostaviti Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra radi sagledavanja realnih površina koje čine predmetnu urbanističku parcelu;
- Svi grafički prilozi, uključujući i 3D prikaze, treba da budu potpisani od strane vodećeg i odgovornog projektanta na obrascu 6;
- Sve grafičke priloge (izuzev 3D prikaza) dopuniti odgovarajućim razmjernikom, npr.:

0 1 3 5 10m

- Dostaviti širu situaciju sa okruženjem postavljenu na ortofoto snimku predmetne lokacije, da bi se sagledao odnos sa realnim okruženjem i dimenzionisati rastojanja od susjednih objekata;

- Dopuniti užu situaciju sa detaljnim prikazom kontaktnog okruženja sa svih strana, svim prikazima spratnosti i visinskim kotama (relativna i apsolutna) i dimenzionirati rastojanja građevinskih linija;
- Dostaviti grafički prilog Situacija sa parternim uređenjem prikazan sa osnovom objekta u direktnom kontaktu sa terenom i dopuniti je sa legendom završnih obrada površina i tabelarnim prikazom završnih obrada svih površina;
- Dopuniti presjeke i izglede sa kontaktnim zonama sa obje strane (trotoari, ulice, susjedne parcele sa siluetama susjednih objekata), prikazom linije postojećeg terena i njihovim visinskim kotama (relativnom i apsolutnom), kao i prikazati granice regulacionih i građevinskih linija;
- U skladu sa članom 10 Pravilnika 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), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, potpisana od strane glavnog inženjera.
Shodno navedenom, **neophodno je jasno definisati boju (RAL)** malterisanog dijela fasade, preciznu boju kamena za oblaganje fasade, kao i boju (RAL) stolarije i bravarije koja se primjenjuje, te prikazati definisanu materijalizaciju u legendi u prilogima fasada;
- Osnove je potrebno dopuniti prikazom namještaja;
- Uskladiti etaže objekta prema članu 110, Pravilnika 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), Indeks zauzetosti zemljišta, gdje se navodi sledeće: "Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže i ne može da se tumači kao vrijednost samo na nivou prizemlja."
- 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 gustinom stranova od 75 stanovnika po hektaru."*
U priloženom idejnom rješenju apartmani su predviđeni za više od 5 korisnika koliko se dobija prema gore navedenoj gustini stanovanja. Neophodno je prilagoditi broj smještajnih jedinica i njihovu strukturu radi usaglašavanja sa propisanih 5 korisnika.
- Etaža suterena sa mogućnošću stavljanja otvora sa sve četiri strane je neopravdano predviđena za tehničke prostorije, imajući još u vidu da se radi o objektu sa apartmanima za izdavanje;
- Potrebno je potpuno usaglasiti situacije, osnove, presjeke, izglede i 3D prikaze, jer su evidentna nepodudaranja (suteran, balkoni na prizemlju...);
- Sve ograde na objektu potrebno je predvidjeti u istom arhitektonskom izrazu, po pitanju oblikovanja i utilitarnosti. Preporuka je staviti kovanu ogradu sa jednostavnom vertikalnom podjelom. Ogradu oko objekta vizuelno usaglasiti sa ogradama na objektu uz pridržavanje sa predmetnim UT uslovima, dio 10. Uslovi za ogrđivanje urbanističke parcele, gdje se navodi da ograde kod objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m;
- Dio objekta obložiti lokalnim kamenom (prema UTU), grublje teksture, na način da svaka površina u istoj ravni iliti svaki volumen ima jednu materijalizaciju, a u skladu sa savremenim principima oblikovanja i završne obrade. Predlog su suteran i prizemlje, izuzev unutrašnjeg ulaznog dijela;
- Uvidom u geodetsku podlogu evidentno je prisustvo kamenih međa na parceli koje je potrebno u što većoj mjeri sačuvati na način koji je ukazao u predmetnim UT uslovima, pod 11. Uslovi za pejzažno oblikovanje urbanističke parcele;
- Grafički prilog, 3-D vizuelizacija objekta sa pripadajućim uređenjem terena i prikazom postojećeg okruženja je potrebno inkorporirati u šire realno okruženje iz više uglova, iz gornjeg rakursa, kako bi se sagledala vizuelna uklopljenost objekata u odnosu na postojeće izgrađene strukture, čime bi se stvorio preduslov za vrednovanje arhitektonskog oblikovanja predmetnog rješenja. 3-D vizuelizacija objekta mora da obezbijedi sagledivost svih elemenata rješenja tako da nijedan dio ne ostane neprikazan.

U cilju daljeg postupanja po Vašem zahtjevu, potrebno je traženu dokumentaciju dostaviti i izvršiti sugerisane izmjene, te dostaviti ovom organu u roku od 15 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, ovlašteno 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, ovlašteno 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, ovlašteno 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, ovlašteno 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 o rezultatima ispitnog postupka 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.

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



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U dosije
- Arhivi