

CRNA GORA
Opština Budva
Glavni gradski arhitekta
Broj: UPI-22-332/23-167/4
Budva, 29.02.2024.godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva, postupajući po zahtjevu broj: UPI-22-332/23-167/1 od 08.11.2023. godine, **BK Invest doo Budva**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta, na k.p.363/1, 363/2, 362/2, 361, na UP 24, KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 26/08) izrađenim od strane „ANGELINI“ 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, 86/22,4/23), 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 **BK Invest doo Budva**, broj UPI-22-332/23-167/1 od 08.11.2023. godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta, na k.p.363/1, 363/2, 362/2, 361, na UP 24, KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 26/08) izrađenim od strane „ANGELINI“ d.o.o. Podgorica.

Obrazloženje

Aktom br. UPI-22-332/23-167/1 od 08.11.2023. godine **BK Invest doo Budva**, obratili su se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta, na k.p.363/1, 363/2, 362/2, 361, na UP 24, KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 26/08) izrađenim od strane „ANGELINI“ d.o.o. Podgorica.

- Dana 12.01.2024.godine, Glavni gradski arhitekta je aktom broj UPI-22-332/23-167/3 Podnosiocu uručio Poziv za dopunu zahtjeva, koji je Podnosilac primio dana 16.01.2024. godine što se potvrđuje dostavnicom u spisima predmeta, a kojim se obavještava: "Zahtjev podnosioca se u skladu sa članom 60 i 105 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), smatra nepotpunim, te je potrebno sledeće:" Potrebno je dostaviti legitimaciju investitora za podnosioca zahtjeva u odnosu na član 91 st.1, 2 i 3. tač. 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 64/17, 44/18, 63/18) kojim je propisano: Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom, između ostalog dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta. S obzirom da podnosilac zahtjeva nije vlasnik kat. Parcela, potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose.
- UT uslovi, poglavlje 2. Postojeće stanje na urbanističkoj/katastarskoj parceli, "Prema gore navedenim podacima iz Uprave za katastar i državnu imovinu, na pojedinim katastarskim parcelama koje su u obuhvatu UP23 i UP24 u bloku 34 su sagrađeni objekti bez građevinske dozvole, te je prije idejnog rješenja, potrebno provjeriti trenutnu zauzetost urbanističkih parcela na kojima se predviđa gradnja, kao i iskorištenost dozvoljenih urbanističkih parametara (BRGP, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti), a koji su dati u tabelarnom prikazu urbanističkih parametara za svaku urbanističku parcelu posebno."
- Na naslovnoj strani idejnog rješenja navesti planski dokument.
- Oznake presjeka na grafičkim prilogima usaglasiti.
- U skladu sa Stručnim uputstvom broj: 01-1894/1, 17.11.2021. godine (sajt Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma) grafičku dokumentaciju idejnog rješenja arhitektonskog projekta dostaviti u .dwg i .pdf formatu.

- U skladu sa Stručnim uputstvom broj: 01-1894/1, 17.11.2021. godine, dostaviti grafički dio sa **grafičkim i numeričkim** prikazom građevinske linije na situaciji i svim osnovama podzemnih i nadzemnih etaža, i prikazom spratnosti na objektu.
 - Dostaviti Elaborat parcelacije po DUP-u radi sagledavanja realnih površina koje čine predmetnu urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu.
 - U okviru grafičke dokumentacije, dostaviti geodetsku podlogu sa položajem građevinske i regulacione linije, granicama katastarskih parcela, kao i granicama urbanističkih parcela, izrađenu od strane licencirane geodetske firme, potpisanu i ovjerenu, sa datumom.
 - 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 kapacita, 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, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina i njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema **RAL karti** kao i **procenat zelenila i procenat popločanja** na parceli.
 - U skladu sa Stručnim uputstvom za primjenu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnje objekata (sajt Ministarstva održivog razvoja i turizma) dopuniti grafičku dokumentaciju idejnog rješenja tako da sadrži: **širu situaciju** (šira lokacija projektovanog objekta sa prikazom postojećih objekata) sa prikazanim gabaritima objekta, dimenzijama, karakterističnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta i terena u kontaktnim zonama, **kao i udaljenostima od susjednih parcela i objekata**.
 - Na svim osnovama prikazati apsolutne i relativne kote objekta i terena.
 - 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 23. Uslovi za odvoženje čvrstog otpada, *"Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predviđeti na urbanističkoj parceli."* Na situaciji planiranog stanja naznačiti položaj kontejnera za smeće, u skladu sa uslovima.
 - UT uslovi, poglavlje 21. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica, *"Obezbijediti nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore" br. 43/13 i 44/15). Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17, 18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora."*
 - U osnovama prikazati šrafuru ukopanog dijela objekta.
 - U osnovama za objekat C projektovati minimalnu širina prostora ispred lifta, 1.50m.
 - Prikazati nagib rampe koji je predviđen za pristup do objekta C. Kota garaže objekta B je 45.10, a platoa ispred objekta C je 48.20. Prikazana dužina predviđa nagib rampe od 25%.
 - Na parking mjestima u parteru nema dovoljno širine za isparkiranje, prema Pravilniku o saobraćajnoj signalizaciji, min. 5.50m za upravno parkiranje.
 - UT uslovi, poglavlje 5. Pravila regulacije, *"Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata, kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža može biti u više podzemnih etaža. Spratne visine podruma ili suterena ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m. Suterena se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suterena."*
- Maksimalna spratnost objekta: za stanovanje srednje gustine sa srednje visokim objektima (SS1 i SS2): garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 2 sprata i potkrovlje – G+P+2+Pk ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 3 sprata – G+P+3, odnosno – četiri korisne etaže.**, poglavlje 20. *"Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice i sl.), kao ni prenamjena prostora za parkiranje."*

Uvidom u idejno rješenje projektovana spratnost za objekat C je 3Su+P+2+Pk. Projektovanjem tri suterenske etaže, od kojih je jedna predviđena za garažiranje, jedna sa tehničkim prostorijama, a jedna za stanovanje, prekoračena je spratnost predviđena planom.

- UT uslovi, poglavlje 9. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje, *"Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smije se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementimam, dodavanjem lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa) arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd."* Tekstualni dio DUP-a, str. 83 PDF-a, **"Krovnna badža je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovnih badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg pročelja (fasade) objekta."** Uvidom u idejno rješenje ukupna dužina krovnih badža na objektu A i B je veća od planom dozvoljene. Arhitektonskim rješenjem je akcenat stavljen na badže što nije u skladu sa navedenim smjernicama iz uslova.
- Sve grafičke priloge dopuniti odgovarajućim razmjernikom (osim 3D prikaze), npr:

0 1 3 5 10m

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 na poziv 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
Jelena Lazić, M. Arch.



Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva

-U dosije

-Arhivi