



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/22-5718/3
Podgorica, 05.12.2022. godine

“ZEDUX” DOO

BUDVA

Ive Lole Ribara

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

Dostavljeno:
-a/a
-naslovu





Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta
i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/22-5718/3
Podgorica, 05.12.2022.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 18, člana 112 i člana 116 Zakona o Upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „Zedux“ d.o.o. iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Turističko - apartmanskog bloka Po+S+P+1 - dva objekta i pomoćni objekat (bazen) na UP 17 i Stambenog objekta Po+S+P+1 - dva objekta i pomoćni objekat (2 bazena i 2 nadstrešnice) na UP 16, na katastarskim parcelama br. 2722/1 i 2724/1 KO Reževići I, Opština Budva u zahvatu Lokalne studije lokacije “Katun - donje selo” (“Službeni list Crne Gore” broj 34/09), Opština Budva, izrađenim od strane "ARTEMIDUS" DOO Budva, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 21.07.2022 godine u 09:05:47 + 02'00', donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev „Zedux“ d.o.o. iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Turističko-apartmanskog bloka Po+S+P+1 - dva objekta i pomoćni objekat (bazen) na UP 17 i Stambenog objekta Po+S+P+1 - dva objekta i pomoćni objekat (2 bazena i 2 nadstrešnice) na UP 16, na katastarskim parcelama br. 2722/1 i 2724/1 KO Reževići I, Opština Budva u zahvatu Lokalne studije lokacije “Katun-donje selo” (“Službeni list Crne Gore” broj 34/09), Opština Budva, izrađenim od strane "ARTEMIDUS" DOO Budva, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 21.07.2022 godine u 09:05:47 + 02'00'.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-5718/1 od 29.07.2022.godine, Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratio se „Zedux“ d.o.o. iz Budve, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Turističko-apartmanskog bloka Po+S+P+1 - dva objekta i pomoćni objekat (bazen) na UP 17 i Stambenog objekta Po+S+P+1 - dva objekta i pomoćni objekat (2 bazena i 2 nadstrešnice) na UP 16, na katastarskim parcelama br. 2722/1 i 2724/1 KO Reževići I, Opština Budva u zahvatu Lokalne studije lokacije “Katun-donje selo” (“Službeni list Crne Gore” broj 34/09), Opština

Budva, izrađenim od strane "ARTEMIDUS" DOO Budva, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 21.07.2022 godine u 09:05:47 + 02'00'.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 116 Zakon o upravnom postupku, utvrđeno je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Sagledavajući dostavljenu dokumentaciju, ovaj Direktorat je uputio na sljedeće nedostatke:

Uvidom u predmetni zahtjev konstatovano je da je potrebno je dostaviti **original Listove nepokretnosti**, za predmetne katastarske parcele broj 2722 i 2724 sve KO Reževići I, LSL "Katun – Donje selo Reževići" ("Službeni list Crne Gore " broj 34/09), Opština Budva, ne starije od 6 (šest) mjeseci za sve predmetne katastarske parcele, u smislu člana 91 stav 1 i stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalih i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljište (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.

Takođe, bilo je neophodno dostaviti **Izjavu projektanta** u odnosu na član 87 ovog Zakona sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara - indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina (BRGP), spratnost odnosno visina objekta i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji – **u originalu sa potpisom i pečatom**, i **Izjavu geodetske licencirane organizacije** koja će dati identifikaciju tačne lokacije planiranog objekta i obezbijedenog kolskog prilaza objektima na vlasničkim parcelama – u originalu sa potpisom i pečatom.

Uvidom u tehničku dokumentaciju - idejno rješenje i predmetni planski dokument, konstatovano je da je idejno rješenje nepotpuno i da ga potrebno korigovati. Ovo se odnosi na:

- Saobraćaj

Sobraćajni pristup garaži, koja je projektovana na kat.parceli br. 2722/1 KO Reževići I, na UP 16, je planiran preko javne pješačke površine-trotoar. Smjericama iz planskog dokumenta LSL „Katun-donje selo“ navodi se da na zemljištu namijenjenom za: javne saobraćajne kolske i pješačke površine, urbano zelenilo i na vodnom zemljištu nije dozvoljeno građenje objekata. Uslovi priključka na kolsku saobraćajnicu prikazani su na grafičkom prilogu „Saobraćaj“. Novi saobraćajni priključak nije moguće uvoditi.

Ulaz u podzemnu garažu na UP 17 kat. parcela br. 2724/1 KO Reževići I je potrebno preispitati u smislu nemogućnosti korišćenja parking mjesta pri samom ulaz u garažu, ovo iz razloga što sa planirane rampe nije moguće manevrisanje automobila odnosno njegovo parkiranje na predviđeno parking mjesto. Podužni nagib pravih rampi je maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene.

- Spratnost objekta i visina etaža

Spratnost planiranih objekata je Po+S+P+1. Smjericama iz planskog dokumenta navodi se da je maksimalna spratnost objekata suteran (ili podrum), prizemlje i 1 sprat tj. Su(ili Po)+P+1. U tekstualnom dijelu planskog dokumenta navodi se da objekti, po potrebi mogu imati **podrumske ili suterenske prostorije**. Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 2,6 m, ni niže od 2,20 m. Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“ br. 24/10, 33/14, 91/20) član 101 navodi se: „Suteran je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok je na jednoj strani kota poda suterana poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1,00 m“. Na osnovu prethodno navedenih konstacija potrebno je ukinuti jednu podzemnu etažu (podrum ili suteran) kako bi predviđeno idejno rješenje bilo u skladu sa planskim dokumentom i prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.

- U tekstualnom dijelu plana LSL „Katun-donje selo“, na str. 27, nalazi se skica koja prikazuje način na koji bi trebao objekat da se tretira u odnosu na teren u nagibu. Potrebno je etaže objekta kaskadno riješiti.

- **Uža situacija** treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i **ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u**.

- Dostaviti prilog **Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena** koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat, kao i procenat zelenila na parceli. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

- **Karakteristični presjeci/izgledi** moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti...), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama.

- Na presjecima isprekidanom linijom označiti liniju postojećeg terena, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.
- Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.
- U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane **u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa** iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da ni jedan dio objekta sa pripadajućim uređenjem terena ne ostane neprikazan.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-332/22-5718/2 od 14.11.2022.godine - dokaz povratnica broj 09-332/22-5718/2 od 16.11.2022.godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 17.11.2022. godine.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kako podnosilac zahtjeva shodno članu 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije otklonio nedostatak u određenom roku, to je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

V.D. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

