



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: 09-6300/6
Datum: 21.11.2022.godine

“D INŽENJERING” DOO

BUDVA

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.





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: 09-6300/6
Datum: 21.11.2022.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 „D INŽENJERING” Doo iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio M Inženjering” Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 24.08.2022.godine u 09:22:27 + 02'00', za izgradnju malog hotela sa 4* na UP br.1, blok br.6, koju čini dio kat.parcele br.1417/2 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rozino 2” („Službeni list Crne Gore ” opštinski propisi broj 11/09), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev „D INŽENJERING” Doo iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio M Inženjering” Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 24.08.2022.godine u 09:22:27 + 02'00', za izgradnju malog hotela sa 4* na UP br.1, blok br.6, koju čini dio kat.parcele br.1417/2 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rozino 2” („Službeni list Crne Gore ” opštinski propisi broj 11/09), Opština Budva.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-6300/1 od 01.09.2022.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „D INŽENJERING” DOO iz Budve, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio M Inženjering” Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 24.08.2022.godine u 09:22:27 + 02'00', za izgradnju malog hotela sa 4* na UP br.1, blok br.6, koju čini dio kat.parcele br.1417/2 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rozino 2” („Službeni list Crne Gore ” opštinski propisi broj 11/09), Opština Budva.

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 ovlaštenja 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Rozino II“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 11/09), Opština Budva, u bloku br. 6, na dijelu UP1, na kat.parceli br.1417/2 K.O. Budva, planirana je SV1 – stanovanje veće gustine u zoni rekonstrukcije i obnove – srednje visoki objekti.

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=798,00m², indeks zauzetosti 2,66, indeks izgrađenosti 0,53, spratnost objekata G+P+3+Pk.

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, utvrđeno je da nisu ispoštovane smjernice iz planskog dokumenta i to:

- Spratnost odnosno visina objekta

Objekat je spratnosti G+P+4+Pk, dok planski dokument, kao i urbanističko-tehnički uslovi predviđaju spratnost G+P+3+Pk, odnosno pet (5) korisnih etaža.

Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu - listu 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija". Ova spratnost se ne može prekoračiti. Maksimalna visina krovnog vijenca iznosi 15,00m za visinu G+P+3+Pk, mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.

- Građevinska linija

Objekat prelazi građevinsku liniju koja je predviđena planom, i to u jugozapadnom dijelu objekta na tipskim etažama 1, 2, 3 i 4.

Građevinska linija se utvrđuje detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinstvena) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi. Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Shodno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“ br. 24/10 i 33/14) fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani. Građevinska linija prizemlja (GLP) predstavlja obavezu povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi

samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl. Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane i regulacione linije, ne mogu se rekonstruisati, nadziđivati ili dograđivati već samo investiciono održavati. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.7, strana 48-49).

- Saobraćajni uslovi

Objekat ne zadovoljava saobraćajne uslove iz plana, tj. potreban broj parking mjesta (PM), odnosno garažnih mjesta (GM), propisane planom. Objekat je planiran sa četiri (4) garažna mjesta. Potreban broj PM, odnosno GM je dat u tabeli i za hotele u gradu iznosi 1PM/2 ležaja.

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih 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, a svijetle spratne visine ne niže od 2,20 m.

- Tehnički opis

Tehnički opis treba da sadrži saobraćajne uslove iz plana, naročito saobraćaj u mirovanju, sa tačno izračunatim potrebnim parking mjestima, odnosno garažnim mjestima.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja izgradnje malog hotela sa 4* nisu u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Rozino II“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 11/09), Opština Budva.

O navedenom, imenovani je obaviješten aktom ovog Ministarstva broj.09-6300/4 od 21.10.2022.godine.

Kako dostavljanje citiranog akta Ministarstva broj.09-6300/4 od 21.10.2022.godine, nije bilo moglo izvršiti podnosiocu zahtjeva "D Inženjering" Doo iz Budve, na jedan od načina iz člana 84 i 85 Zakona o upravnom postupku, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma izvršilo je dostavljanje na oglasnoj table Ministarstva.

Kako je javnim objavljivanjem akta Ministarstva od 21.10.2022.godine istekao rok od 10 dana – 12.11.2022.godine, čime su iscrpljeni načini dostavljanja javnim obavještanjem utvrđenim Zakonom o upravnom postupku, a s pozivom na član 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku odlučeno je 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. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

