



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: 09-332/22-6017/4
Podgorica, 06.12.2022. godine

“SUNNY RESORT” DOO

BUDVA

Jadranski put bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo
ekologije prostornog planiranja i
urbanizma, serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2022.12.06 10:56:23 +01'00'

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: 09-332/22/6017/4
Podgorica, 06.12.2022.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 „Sunny Resort“ d.o.o. iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NG DESIGN“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.08.2022. godine u 10:23:13, +02'00', za izgradnju apartmanskog objekta na dijelu UP5, blok broj 23, koju čini katastarska parcela broj 481/41, K.O. Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj /09), Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev „Sunny Resort“ d.o.o. iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NG DESIGN“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.08.2022. godine u 10:23:13, +02'00', za izgradnju apartmanskog objekta na dijelu UP5, blok broj 23, koju čini katastarska parcela broj 481/41, K.O. Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj /09), Opština Budva.

Obrazloženje

Aktom broj 09-332/22-6017/1 od 10.08.2022.godine, Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratio se „Sunny Resort“ d.o.o. iz Budve, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NG DESIGN“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.08.2022. godine u 10:23:13, +02'00', za izgradnju apartmanskog objekta na dijelu UP5, blok broj 23, koju čini katastarska parcela broj 481/41, K.O. Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj /09), Opština Budva.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

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 objektata 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 i važeći planski dokument, ovaj Direktorat je aktom br.09-332/22-6017/2 od 17.11.2022. godine uputio na sljedeće nedostatke:

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da se etaži prizemlja koja predstavlja glavni ulaz u objekat pristupa preko spoljnog stepeništa kojim se savladava visinska razlika od 12m, dok se garaži pristupa sa saobraćajnice koja je 12m ispod nivoa prizemlja, odnosno u etaži -3 u kojoj nije obezbijeđen poseban ulaz za sve korisnike, već se liftu i stepeništu koji predstavljaju osnovnu vertikalnu komunikaciju u objektu, pristupa preko ulazne i izlazne vozne trake čime se ugrožava bezbjednost pješaka u skladu sa članom 7 *Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija*. Napominjemo da je visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta kao i druge vidove olakšane pristupačnosti neophodno projektovati i graditi na osnovu odredbi *Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom*.

Takođe, prilikom projektovanja garaža, potrebno je obezbijediti neometano manevrisanje automobila kroz garažu, što znači da nije moguće uslovno parkiranje, pri kojem izlazak jednog vozila zavisi od izlaska drugog parkiranog vozila. Idejno rješenje je neophodno uskladiti sa *Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija*, uz preporuku da se izbjegava parkiranje pomoću sistema „makaza“. Osim navedenog, u skladu sa članom 6 pomenutog *Pravilnika*, definisano je da prilikom parkiranja putničkih automobila koje se obavlja isključivo garažnim liftom, ukupan broj parkiranih automobila ne može da iznosi više od 50, bez obzira na broj nivoa garaže i broj garažnih liftova. Dostavljenim idejnim rješenjem projektovana je garaža sa 57 parking mjesta, na 3 etaže, u kojoj se parkiranje obavlja isključivo garažnim autoliftom, što nije u skladu sa navedenim *Pravilnikom*.

Nadalje, idejnim rješenjem projektovane su tri etaže za parkiranje vozila, koje su sa tri strane djelimično ugrađene u teren, dok su sa prednje strane, sa koje se pristupa objektu - u potpunosti otvorene. Prema članu 101 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Službeni list Crne Gore“ broj 24/10) koji je bio u primjeni u vrijeme donošenja planskog dokumenta (2013. godina) suteran je definisan kao podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok se na jednoj strani kota poda suterana poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00m. Shodno navedenom, a uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da jedino etaža “suteran -3” ispunjava uslove propisane članom 101 Pravilnika, jer se kota poda iste poklapa sa kotom terena. Kota poda etaže “suteran -2” je 4m iznad kote terena, a kota poda etaže “suteran -1” je 8m iznad kote terena. Shodno navedenom, etaže “suteran -1” i “suteran -2” se ne mogu smatrati podzemnim etažama.

Osim toga, u poglavlju 5.1.2. *Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu*, tekstualnog dijela planskog dokumenta, navedeno je da spratna visina podzemne etaže (garaža – G, podrum – Po ili suteran – Su) ne može biti viša od 3,0m niti niža od 2,20m. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da su projektovane spratne visine etaža “suteran -1”, “suteran -2” i “suteran -3” - po 4,0m – čime je prekoračen parametar definisan planskim dokumentom koji se odnosi na visinu etaže. Takođe, u istom poglavlju je propisano da objekat može imati samo jedan suteran, a da višestambeni i poslovni objekti mogu imati više podzemnih etaža za obezbjeđivanje potrebnih mjesta za parkiranje, te je potrebno idejno rješenje uskladiti sa smjernicama iz planskog dokumenta koje se tiču spratnosti objekta.

Prema članu 19 *Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* („Službeni list Crne Gore“, br. 36/18), turistički apartman je ugostiteljski objekat namijenjen pružanju usluga smještaja turistima na određeno vrijeme, koji se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više spavaćih soba, kuhinje i kupatila. Idejnim rješenjem projektovan je apartmanski objekat sa 53 turistička apartmana, od čega je 17 garsonjera koje se sastoje od dnevnog boravka sa trpezarijom, kupatila i terase. Kako je članom 19 *Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* („Službeni list Crne Gore“, br. 36/18) definisano da se turistički apartman sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više spavaćih soba, kuhinje i kupatila, Glavni državni arhitekta konstatuje da idejno rješenje nije usklađeno sa navedenim Pravilnikom.

Osim navedenog, u Tehničkom opisu, u rekapitulaciji površina, navedeno je da je ostvaren indeks zauzetosti 0,46 (413,37m²), dok su površine etaže 1 – 434,45m², etaže 2 – 457,91 m², etaže 3 – 434,45m², etaže 4 – 454,96 m², etaže 5 – 434,45m², etaže 6 – 436,95 m². Potrebno je uskladiti indeks zauzetosti u odnosu na član 110 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta* („Službeni list Crne Gore“ broj 24/10 i 33/14), kojim je definisano da indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže i ne može da se tumači kao vrijednost samo na nivou prizemlja.

U poglavlju 5.3.7. *Postavljanje objekta u odnosu na javne površine* tekstualnog dijela plana navedeno je da erkri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20m, na maks. 50% površine fasade, na minimalnoj visini od 3,0m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. Idejnim rješenjem projektovane su terase i drugi istureni djelovi objekta koji izlaze iz građevinske linije na južnoj i sjevernoj fasadi. Uzimajući u obzir činjenicu da susjedne urbanističke parcele sa južne i sjeverne strane nisu

javne površine, odnosno ne predstavljaju saobraćajnice ni zelenilo, već imaju namjenu stanovanje srednje gustine u zoni nove izgradnje, nije moguće projektovati terase i druge isturene djelove objekta izvan planom predviđene građevinske linije.

Osim navedenog uputili smo na sljedeće tehničke nedostatke idejnog rješenja:

U skladu sa članom 10 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Službeni list Crne Gore", br. 44/18 i 43/19), 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, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, 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.

Svi grafički prilozi treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom 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. godine).

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

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. 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 označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, 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 legend.

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 nijedna fasada objekta ne ostane neprikazana.

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.

Članom 60 Zakona o upravnom postupku, ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu ne može postupati ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašćeno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od tri dana od dana prijema podneska, zhtijevati od stranke da nedostatke otkloni I odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-332/2-6017/2 od 17.11.2022.godine - dokaz povratnica broj 09-332/2-6017/2 od 18.11.2022.godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 21.11.2022. godine.

S' tim u vezi, investitor je dostavio Izjašnjenje broj: 09-332/22-6017/3 od 28.11.2022.godine. Nakon izvršenog uvida u Izjašnjenje, dato od strane „Sunny resort“ d.o.o. Budva, ovo Ministarstvo, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta je, shodno citiranom članu 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na čl. 87.st.4.tač.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, donio odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja, budući da nijesu otklonjeni nedostaci u tehničkoj dokumentaciji, navedeni u obavještenju ovog Direktorata od 17.11.2022. godine, a na što je ukazano u obrazloženju ovog rješenja. Samim tim, nije ispunjen ni član 11 Zakona o upravnom postupku, kojim je propisano da se u upravnom postupku moraju pravilno i potpuno utvrditi sve činjenice i okolnosti koje su od značaja za zakonito i pravilno odlučivanje u pravnoj stvari.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo
ekologije prostornog planiranja i
urbanizma, serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2022.12.06 10:55:19 +01'00'