



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

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

Broj: UPII 09-042/22-1
Podgorica, 21.02.2022. godine

OPŠTINA BUDVA
-Služba Glavnog gradskog arhitekta-

Adresa: Trg Sunca br.3
BUDVA

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji, sa spisima predmeta, na dalji postupak saglasno članu 131. Zakona o upravnom postupku.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Peđa Davidović



Davidović

Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj: UP II 09-042/22-1
Podgorica, 21.02.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat glavnog državnog arhitekta, rješavajući po žalbi Armenka Ilije iz Budve, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opština Budva br.UPI-22-332/21-124/6 od 20.12.2021.godine, na osnovu člana 88 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i člana 18, 46 stav 1 i 126 stav 7 Zakona o upravnom postupku, („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

PONIŠTAVA SE rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opština Budva br. UPI-22-332/21-124/6 od 20.12.2021.godine, i predmet vraća istom organu na ponovni postupak i odlučivanje.

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem, odbijen je zahtjev podnosioca Armenka Ilije iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje apartmanskog objekta, na UP IV 49, koju čine k.p. 359/1, KO Buljarica I, a u zahvatu DUP „Buljarica I“ („Službeni list CG – opštinski propisi“ br.34/16), izrađenim od strane „ATRIJUM“ DOO, Budva.

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, u kojoj navodi da se obratio 09.08.2021.godine Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na naprijed navedeno idejno rješenje, a na koje je Glavni gradski arhitekta dostavio primjedbe. Kako dalje navodi, neke od tih primjedbi je prihvatio, a neke nije jer je smatrao da ne stoje. Zbog navedenog, a nakon donošenja rješenja o odbijanju od strane Glavnog gradskog arhitekta, žalitelj je izjavio žalbu.

Žalitelj u bitnom ističe da primjedbe Glavnog gradskog arhitekta nijesu zasnovane na UTU i Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata iz razloga koje taksativno navodi u žalbi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87 stav 4 Zakona, tač. 1-6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br.064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20) propisano je da glavni državni arhitekta 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 građevinskim linijama); 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 za urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije i 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88.stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da poslovi glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade do 3000 m² bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2,3,5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave.

Stavom 4 člana 88 Zakona, utvrđeno je da glavni gradski arhitekta može imati stručnu službu, a stavom 5 istog člana Zakona, propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta odlučuje Ministarstvo.

Ožalbeno rješenje nije sačinjeno u skladu sa članom 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku, kojim je jasno propisano da obrazloženje rješenja treba da bude razumljivo i da sadrži kratko izlaganje zahtjeva stranke, činjenično stanje na osnovu kojeg je rješenje donijeto, propise na osnovu kojih je rješenje donijeto, razloge koji, s obzirom na utvrđeno činjenično stanje upućuju na odluku u dispozitivu rješenja, razloge zbog kojih nije uvažen neki od zahtjeva ili predloga stranke, odnosno nije uzeto u obzir izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, a kod odlučivanja po slobodnoj ocjeni glavne razloge za donijetu odluku.

Ocjenjujući zakonitost ožalbenog rješenja ovo ministarstvo nalazi da prvostepeni postupak nije pravilno sproveden, jer iz obrazloženja ožalbenog rješenja ne proizilazi da je ova upravna stvar riješena na osnovu potpuno utvrđenog činjeničnog stanja.

Naime, Detaljnim urbanističkim planom „Buljarica I“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 34/16) za predmetnu urbanističku parcelu UP IV-49, odnosno katastarsku parcelu 359 K.O. Buljarica I, predviđena je mješovita namjena (MN). Vrsta objekata na urbanističkoj parceli je stanovanje (stambeni ili stambeno-poslovni) ili objekat za pružanje usluga smještaja, hrane i pića.

Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih ni jedna nije preovladavajuća. Na ovim površinama mogu se predvidjeti i:

- stambeni objekti
- objekti koji ne ometaju stanovanje, a koji služe za opsluživanje prostora
- trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom
- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista
- privredni objekti, skladišta, stovarišta, objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni
- objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja
- stanice za snadbijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa posebnim propisom
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca)
- objekti i mreže infrastrukture
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 36/18) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja grane i pića. Zakon o turizmu i ugostiteljstvu („Službeni list Crne Gore“ br. 02/18, 04/18 i 13/18) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo. U članu 21 definisana je kuća za inzajmljivanje turistima, kao arhitektonski i funkcionalno autonomni građevinski objekat sa sopstvenim dvorištem, koja se izdaje isključivo kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme. U članu 19 i 20 definisani su turistički apartmani i turistički apartmanski blok. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namijenjen je smještaju turista na određeno vrijeme. Apartmanski blok se sastoji od 5 i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta.

Rješenjem broj: UP-22-332/21-124/6 izdatim 20.12.2021. godine od strane Opštine Budva – Služba glavnog gradskog arhitekta, zahtjev investitora Armenko Ilije iz Budve je odbijen kao neuredan iz razloga što imenovani nije postupio po obavještenju o rezultatima ispitnog postupka broj: UPI-22-332/21-124/5 od 06.12.2021. godine kojim je tražena dopuna zahtjeva u smislu otklanjanja nedostataka kako bi se moglo dalje odlučivati po zahtjevu, i to:

- Parkiranje riješiti u skladu sa propisanim normama i pravilima struke. Svako parking mjesto treba predvidjeti unutar parcele preko kolskog pristupa za bezuslovno parkiranje.

- Potrebno je dostaviti dokaz da se ovim idejnim rješenjem zadovoljava neophodan broj parking mjesta za potrebe objekata na kat. parcelama 359 i 360 K.O. Buljarica I.

- Potrebno je objekat sa zapadne strane povući do građevinske linije.

- Zapadnu fasadu je potrebno tretirati otvorima i adekvatnom zaštitom od insolacije.

Uvidom u spise predmeta, odnosno tehničku dokumentaciju, utvrđeno je sledeće:

Građevinska linija sa istočne strane planiranog objekta nije ispoštovana te je isti potrebno povući do planom zadate građevinske linije, odnosno za cca 2m.

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. Planskim dokumentom građevinska linija se definiše kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi. Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u tabeli u grafičkom prilogu 18 – Parcelacija i regulacija. Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana.

Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. Minimalno odstojanje objekta od bočnih i zadnjih granica parcele za mješovitu namjenu je 2,5 m, od ulice 4-5 m za male parcele, dok je za velike parcele previđeno 3 m, a od ulice 5 m.

Zapadnu fasadu, budući da je orijentisana ka ulici, tretirati otvorima te adekvatnom zaštitom od insolacije radi boljih uslova osvijetljenosti unutrašnjeg prostora, odnosno radi što optimalnijeg boravka u stambenim jedinicama i funkcionalnosti prostora.

Parkiranje vozila, odnosno saobraćajni pristup objektima na vlasničkoj katastarskoj parceli 359 K.O. Buljarica I, odnosno urbanističkoj parceli UP IV-49, je obezbijeđeno u okviru parcele, i to 7 PM, odnosno 1 PM za 1 stan.

Za katastarsku parcelu 360 K.O. Buljarica I, odnosno urbanističku parcelu UP IV-50, saobraćajni pristup je riješen internom saobraćajnicom kojoj se pristupa sa katastarske parcele 642 K.O. Buljarica I, po prirodi nekategorisani put u svojini države Crne Gore u obimu prava 1/1, na raspolaganju Opštine Budva u obimu prava 1/1. Ovim putem se pristupa objektima na katastarskoj parceli 356/1 K.O. Buljarica I, odnosno urbanističkoj parceli UP IV-57, te katastarskoj parceli 360 K.O. Buljarica I.

Navedene parcele su u vlasništvu investitora, dokaz: List nepokretnosti 24 – prepis od 16.02.2022. PJ Budva gdje je utvrđeno da su katastarske parcele 356/1 i 359 K.O. Buljarica I u svojini Armenko Ilije u obimu prava 1/1; List nepokretnosti 845 – prepis od 16.02.2022. PJ Budva gdje je utvrđeno da je katastarska parcela 360 K.O. Buljarica I u svojini Armenko Ilije u obimu prava 1/1.

Budući da je investitor – žalitelj, vlasnik svih navedenih parcela, saobraćajni pristup nije sporan, a u slučaju da dođe do promjene vlasnika neophodno bi bilo obezbijediti službenost prolaza.

Nadalje, glavni gradski arhitekta navodi da su u priloženom idejnom rješenju apartmani predviđeni za 14 korisnika, a što je više od 7 korisnika za gustinu stanovanja navedenu u predmetnom planskom dokumentu DUP „Buljarica I“ pod 13. Elektroenergetska infrastruktura, 13.1 Uvodni dio gdje se navodi da „Zona IV obuhvata Petrovića 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 gustom stanovanja od 75 stanovnika po hektaru. Uvidom u tehničku dokumentaciju, utvrđeno je da predloženo idejno rješenje predviđa 7 stanovnika, odnosno 1 stanovnik po smještajnoj jedinici.

Kod izloženog, kako je članom 126 stav 7 Zakona o upravnom postupku, utvrđeno da ako drugostepeni organ nađe da će nedostatke prvostepenog postupka brže i ekonomičnije otkloniti prvostepeni javnopravni organ, on će svojim rješenjem poništiti prvostepeno rješenje i predmet vratiti prvostepenom organu na ponovni postupak, 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.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



Peđa Davidović

Davidović