



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 09-332/22-1154/2
Podgorica, 07.04.2022. godine

SVETLANA GAKOVIĆ
-zastupnik Davidov Rudolfa-

Ul. Katun Reževića BB
BUDVA

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.



OVLASĆENO SLUŽBENO LICE
Peđa Davidović

Davidović

Dostavljeno:
-Naslovu;
-Opština Budva, Služba glavnog gradskog arhitekta;
-Spisima predmeta;
-a/a.

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj: UP II 09-332/22-1154/2
Podgorica, 07.04.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat glavnog državnog arhitekta, rješavajući po žalbi Davidov Rudolfa sa privremenim boravkom u Kotoru, zastupanog putem punomoćnika Svetlane Gaković iz Budve, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opština Budva br.UPI-22-332/21-147/8 od 10.02.2022.godine, na osnovu člana 88 stav 5 Zakona o planiranju prostora i i zgradnji 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 4 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

Žalba se odbija.

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem, odbijen je zahtjev podnosioca Davidov Rudolfa sa privremenim boravkom u Kotoru, za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističko-apartmanskog objekta, na UP 11, koju čine k.p. 249/1 i k.p. 2981/6 KO Reževići I, a u zahvatu LSL-a „Poljane“ („Službeni list CG – opštinski propisi“ br.25/11), izrađenim od strane „ANGELINI“ DOO, Podgorica.

U žalbi protiv Rješenja broj UPI-22-332/21-147/8 od 10.02.2022. godine, donijetog od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosilac zahtjeva za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističko-apartmanskog objekta na UP11, koju čini k.p. 249/1 i k.p. 2981/6, KO Reževići I, Opština Budva, Davidov Rudolf, navodi obrazloženje za sedam stavki zbog kojih je glavni gradski arhitekta odbio da da saglasnost.

Žalitelj u bitnom navodi da je dostavio Uvjerenje Sekretarijata za pravnu zaštitu Opštine Budva, broj 02-430/21-1302/2 od 20.10.2021. godine i Ispravku uvjerenja Sekretarijata za pravnu zaštitu Opštine Budva, broj 02-430/21-1302/3 od 17.02.2022. godine, da je predat zahtjev za otkup katastarske parcele broj 2981/6, KO Reževići I, Opština Budva, radi formiranja urbanističke parcele broj 11, u skladu sa Lokalnom studijom lokacije „Poljane“ („Sl.list CG - opštinski propisi“, broj 25/11). Navodi da je u idejnom rješenju projektovan ravan, ozelenjen krov, kao krovna bašta, prema preporuci datoj u tekstualnom dijelu LSL „Poljane“, te da je iznad manjeg dijela krovne površine, iznad stepeništa, projektovan jednovodni krov nagiba 18o, sa pokrivačem mediteran crijepom. Žalitelj između ostalog navodi da predmetne skice predstavljaju varijante postavljanja objekta u odnosu na prilaz sa ulice „odozgo“ ili „odozdo“, i spadaju u dio teksta opštih urbanističko-tehničkih uslova datih kao primjer i ne mogu se primijeniti identično na svaku urbanističku parcelu. Žalitelj dalje navodi da su na grafičkim priložima

fasada i u tekstualnom dijelu idejnog rješenja date legende primijenjenih materijala, kao i jasno definisane boje (RAL) malterisanog dijela fasade, i stolarije i bravarije. Dalje navodi da je u suterenu planiran dio koji je namijenjen za ostave koje u funkcionalnom smislu predstavljaju prostorije koje su sa dvije strane ukopane u teren, te da fasadni zid (na zapadnoj strani) ima otvor za provjetravanje na visini od 195cm od gotovog poda. Isti navodi da su kamenom obložene zapadna fasada u dijelu etaže suterena, južna bočna fasada cijelom visinom kroz dvije vidne etaže, kao i dio istočne fasade, te da je odabrani kamen adekvatan arhitekturi objekta i smjernicama sa strane 23 tekstualnog dijela plana. Smatra da primjedba nema uporište kako u tekstualnom dijelu plana tako ni u Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Žalitelj predlaže da drugostepeni organ usvoji žalbu, poništi rješenje i sam riješi upravnu stvar.

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 3 člana 88 Zakona, utvrđeno je da za obavljanje poslova iz stava 1 ovog člana izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu koji mora da ispunjava uslove iz člana 87 stav 3 ovog zakona.

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.

Na osnovu uvida u spise predmeta, ovo ministarstvo je utvrdilo da prvostepeni organ u postupku davanja saglasnosti na idejno rješenje turističko – apratmanskog objekta koje je dostavio podnosilac zahtjeva Rudlof Davidov, pravilno postupio donoseći rješenje kojim odbija zahtjev podnosioca.

Naime, prvostepeni organ u svom rješenju broj: UPI-22-332/21-147/8 od 10.02.2022.godine navodi da je, u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) podnosilac zahtjeva je investitor, a investitor podnosi dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa). Na osnovu uvida u pomenuta uvjerenja, ovo ministarstvo je utvrdilo da nije zaključen ugovor o kupoprodaji nepokretnosti. S tim u vezi, ovo ministarstvo zaključuje da investitor ne posjeduje dokaz o pravu svojine na zemljištu, niti drugo pravo na građenje na zemljištu, shodno članu 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Polazeći od ove činjenice, jasno je da nepostojanje legitimacije investitora čini jasan i ključni razlog za donošenje rješenja prvostepenog organa kojim se odbija davanje saglasnosti pomenutom podnosiocu.

Ocjenjujući ostale navode žalbe žalitelja, shodno odredbama ZUP-a, ovo ministarstvo je ocijenilo da su isti bez uticaja na drugačije ocjenjivanje u predmetnoj stvari.

Ostali navodi žalitelja su takođe razmotreni i u skladu sa njima, ovo ministarstvo konstatuje:

Navodi Glavnog gradskog arhitekta u odnosu na rješenje parkiranja na parceli ne stoje, budući da predmetno pitanje nije u nadležnosti organa koji izdaje saglasnost na idejno rješenje u skladu sa članom 87 Zakona.

Glavni gradski arhitekta navodi da je u idejnom rješenju suterenska etaža cijelim svojim vertikalnim gabaritom sa zapadne, glavne strane - slobodna, da ima otvoren pogled prema moru, te da je dio suterenske etaže neopravdano predviđen za potrebe ostava i tehničkih prostorija, pa je potrebno obračunati ga u BRGP. Žalitelj navodi da je u suterenu planiran dio koji je namijenjen za ostave koje u funkcionalnom smislu predstavljaju prostorije koje su sa dvije strane ukopane u teren, te da fasadni zid (na zapadnoj strani) ima otvor za provjetravanje na visini od 195cm od gotovog poda. Navodi žalitelja ne stoje, jer se uvidom u idejno rješenje zaključuje da su predmetne prostorije projektovane kao ostave, koje se shodno odredbama planskog dokumenta (Poglavlje 7. Obrazloženje namjene površina i pojmova koji se javljaju u planu) ne obračunavaju u BRGP. Osim navedenog, uvidom u idejno rješenje, zaključuje se da nisu svi grafički prilozii usaglašeni u pogledu navedenih otvora. Isti su na osnovi, presjecima i 3D prikazima, planirani kao otvori pune visine a ne kao otvori na visini 1.95m, te da su jedino na grafičkom prilogu broj 04 Zapadna fasada, ovi otvori prikazani kako je navedeno u žalbi. Osim toga, u tekstualnom dijelu planskog dokumenta, u Poglavlju 8.8 Posebni urbanističko-tehnički uslovi, navodi se da je za terene u nagibu maksimalna spratnost objekta S+P+1, gdje je suterena površina oko pola prizemne etaže. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, zaključuje se da je projektovani suterena površina 176, 91m², a da površina

prizemne etaže iznosi 178,87m². Shodno navedenom, nije ispoštovan uslov iz planskog dokumenta u pogledu površine suterena.

Nadalje, Glavni gradski arhitekta navodi da idejno rješenje nije usklađeno sa planskim dokumentom u pogledu projektovanja krovova. Dalje navodi da je planskim dokumentom definisano "da su krovovi predviđeni u kombinaciji ravnih i kosih. Ravnne krovove rješavati kao prohodne terase, a preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte, a kosi krovovi mogu biti dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih." Žalitelj navodi da je u idejnom rješenju projektovan ravan, ozelenjen krov, kao krovna bašta, prema preporuci datoj u tekstualnom dijelu LSL "Poljane", te da je iznad manjeg dijela krovne površine, iznad stepeništa, projektovan jednovodni krov nagiba 18°, sa pokrivačem mediteran crijepom. Navodi žalitelja ne stoje, jer se uvidom u poglavlje 8.3. Opšti uslovi za ovu studiju tekstualnog dijela plana, zaključuje se da su date skice i detaljni uslovi za projektovanje objekata. Naime, analizirajući grafičke i tekstualne priloge, zaključuje se da je krov iznad poslednje etaže potrebno projektovati kao kosi, nagiba 18-23°, i to – dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, dok je krovove prizemlja i suterena potrebno projektovati kao krovne bašte. Shodno navedenom, projektovani objekat nije usklađen sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Glavni gradski arhitekta navodi da je na strani 23 tekstualnog dijela plana data skica koja prikazuje način na koji bi trebalo tretirati objekat u odnosu na teren u nagibu. Dalje navodi da je potrebno etaže kaskadno riješiti posebno u odnosu na suteran, te da kompletan objekat, od nivoa prizemlja, treba povući tako da ravan fasadnog zida suterena bude u prvom planu u odnosu na ostatak objekta sa zapadne strane. Žalitelj između ostalog navodi da predmetne skice predstavljaju varijante postavljanja objekta u odnosu na prilaz sa ulice "odozgo" ili "odozdo", i spadaju u dio teksta opštih urbanističko-tehničkih uslova datih kao primjer i ne mogu se primijeniti identično na svaku urbanističku parcelu. Navodi žalitelja ne stoje, jer uvidom u tekstualni i grafički dio planskog dokumenta, zaključuje se da su skice koje se odnose na karakteristične nagibe terena, date kao sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova, i kao takve su obavezujuće za sve planirane objekte, budući da predstavljaju planski koncept postavljanja objekata u odnosu na nagib terena.

Glavni gradski arhitekta dalje navodi da dio objekta na prednjoj/zapadnoj fasadi, eventualno i na južnoj treba obložiti lokalnim kamenom, grublje teksture, na način da svaka površina u istoj ravni ili svaki volumen ima istu materijalizaciju, a u skladu sa savremenim principima oblikovanja i završne obrade, kako bi se zadovoljio uslov arhitektonskog oblikovanja unutar predmetnih UT uslova o korišćenju tradicionalnih materijala. Žalitelj navodi da su kamenom obložene zapadna fasada u dijelu etaže suterena, južna bočna fasada cijelom visinom kroz dvije vidne etaže, kao i dio istočne fasade, te da je odabrani kamen adekvatan arhitekturi objekta i smjernicama sa strane 23 tekstualnog dijela plana. Smatra da primjedba nema uporište kako u tekstualnom dijelu plana tako ni u Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata. Ovo ministarstvo, na osnovu uvida u tekstualni i grafički dio planskog dokumenta, konstatuje se da su date sljedeće smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju fasade objekta: "Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne

arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja, štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za drvenariju i pergole. Kamene ploče za terase i pižune. Fasade finalno obrađene kombinacijom maltera i kamena, kamen iz domaćih majdana pješčano-sive boje. Spoljna fasadna stolarija sa griljama ili škurama od kvalitetnog drveta. Na terasama uraditi pergola od kvalitetnog drveta. Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremen način. Fasade treba da budu oblikovane u modernom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su kamen i drvo.”

Dalje se od strane Glavnog državnog arhitekta navodi da je u legendi priloga fasada potrebno prikazati jasno definisanu boju (RAL) malterisanog dijela fasade, kao i boju (RAL) stolarije i bravarije koja se primjenjuje. Žalitelj navodi da su na grafičkim priložima fasada i u tekstualnom dijelu idejnog rješenja date legende primijenjenih materijala, kao i jasno definisane boje (RAL) malterisanog dijela fasade, i stolarije i bravarije. Ovo ministarstvo, na osnovu uvida u dostavljeno idejno rješenje zaključuje da je na grafičkim priložima fasada naveden broj ton karte demit fasade, ali ne i boja po RAL karti, dok je boja (RAL) bravarije i škura navedena u tekstualnom dijelu idejnog rješenja. Budući da u smjernicama nije preciziran način obrade volumena ili zasebnih djelova fasade u smislu materijalizacije, te da je objekat projektovan u svemu kako je žalitelj naveo, konstatuje se da je idejno rješenje usklađeno sa navedenim smjernicama.

Shodno navedenom, ovo ministarstvo je cijeneći ostale navode žalbe, našlo da su isti, kod nesporne činjenice da je žalitelj postupio suprotno odredbi člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, neosnovani, te je odlučilo odbiti žalbu žalitelja – član 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku.

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

Peđa Davidović