



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

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

Broj: 05-332/24-4999/2, veza: 09-332/23-885/16
Podgorica, 15.05.2024. godine

„ MONRUS INVESTMENT „ D.O.O.BUDVA I
SAMARDŽIĆ SAŠA

Adresa: Jadranski put br. 21
BUDVA

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

Obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavičević Nataša, dipl.pravnik

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 05-332/24-4999/2, veza:09-332/23-885/16
Podgorica, 15.05.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. stav 4.tač. 1.al.1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i čl. 143 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući u vezi sa upravnim sporom po tužbi "MONRUS INVESTMENT" D.O.O. Opština Budva, U br. 16099/2023 od 11.11.2023. godine protiv rješenja Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekta, br. 09-332/22-885/13 od 13.10.2023. godine, kojim je poništeno rješenje ovog ministarstva, br. 09-332/22-885/3 od 14.04.2022. godine kojim je imenovanom privrednom društvu izdata saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju zgrade -objekta mješovite namjene, apartmanski objekat, fazna izgradnja BRGP podzemnih i nadzemnihe etaža: 1.914,33 + 6.928,63 = 8.842,96 m², na urbanističkoj parceli UP 12, Blok 9, na katastarskim parcelama, br. 528/1, 531/1, 531/2, 531/3, 531/5, 531/6, 532/1 i 533/2 sve K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Rozino I " (" Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 1/09), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

1. Poništava se u vezi upravnog spora, rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekta, br. 09-332/22-885/13 od 13.10.2023. godine, kojim je poništeno rješenje ovog ministarstva, br. 09-332/22-885/3 od 14.04.2022. godine kojim je "MONRUS INVESTMENT" D.O.O. Opština Budva i SAMARDŽIĆ SAŠI, iz Budve izdata saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju zgrade -objekta mješovite namjene, apartmanski objekat, fazna izgradnja BRGP podzemnih i nadzemnihe etaža: 1.914,33 + 6.928,63 = 8.842,96 m², na urbanističkoj parceli UP 12, Blok 9, na katastarskim parcelama, br. 528/1, 531/1, 531/2, 531/3, 531/5, 531/6, 532/1 i 533/2 sve K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Rozino I " ("Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 1/09), Opština Budva.
2. DAJE se saglasnost "MONRUS INVESTMENT" D.O.O. Opština Budva i SAMARDŽIĆ SAŠI, iz Budve na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju zgrade - objekta mješovite namjene - apartmanski objekat, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža: 1.914,33+6.928,63=8.842,96 m², projektovanog od strane "KOTOR ARH" D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana, 11.04.2022. godine u 11:50:44 , +02' 00, na urbanističkoj parceli br. UP12, Blok 9, na katastarskim parcelama br. 528/6, 532/12, 531/5, 531/6, 531/2, 531/3, 532/10, 533/11 i 532/13 sve KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ROZINO I“ ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije

objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,51 (Planom propisan 0,52), indeks izgrađenosti 4,13 (Planom propisan 4,14), spratnosti objekta: 2Po+Pr+6+Ps (Planom propisana spratnost :Po+Su+P+6+Pk/Ps), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

Objasnenje

Rješenjem rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorata Glavnog Dravnog arhitekta i razvoj arhitekta, br. 09-332/22-885/13 od 13.10.2023. godine, poništeno je rješenje ovog ministarstva, br. 09-332/22-885/3 od 14.04.2022. godine kojim je "MONRUS INVESTMENT" D.O.O. Opština Budva i SAMARDIĆ SAŠI, IZ Budve izdata saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju zgrade - objekta rješovite namjene, apartmanski objekat, fazna izgradnja BRGP podzemnih i nadzemnih etaža: 1.914,33 + 6.928,63 = 8.842,96 m², na urbanističkoj parceli UP 12, Blok 9, na katastarskim parcelama, br. 528/1, 531/1, 531/2, 531/3, 531/5, 531/6, 532/1 i 533/2 sve K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Rozino I " ("Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 1/09), Opština Budva.

Protiv citiranog rješenja Ministarstva, "MONRUS INVESTMENT" D.O.O. Budve, pokrenula je tužbom upravni spor pred Upravnim sudom Crne Gore, U. br. 16099/2023 od 11.11.2023. godine iz svih zakonom predviđenih razloga, zbog povrede pravila postupka, na osnovu pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. Ovo iz razloga, što je Zapisnikom o inspekcijom pregledu, br. 121-2-2—BD-310 od 28.06.2023. godine, utvrđeno da je dostavljena dokumentacija uz prijavu građenja, br. 121-745/23-4047/1 od 16.05.2023. godine za građenje apartmanskog objekta, spratnosti: 2G+P+6+Ps u Bloku 9, na dijelu urbanističke parcele UP 12, koju čine kat. parcele, br. 528/1, 531/1, 531/2, 531/3, 531/5, 531/6, 532/1, 533/2 sve K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Rozino I " Opština Budva, podnijeta od strane investitora " MONRUS INVETSMENT " D.O.O.Budva urađena u skladu sa članom 91. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata te da je imenovani investitor ispunio uslov građenja, odnosno da se Prijava građenja prihvata.

Sa navedenih razloga, predlažu da se ožalbeno rješenje poništi kao nezakonito.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorata za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, razmatrajući spise predmeta i priložene dokaze, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.a.1 i 2, tač. 2-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 ,86/22 i 4/23), 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, propisano 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 143. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da javnopravni organ protiv čijeg rješenja je blagovremeno pokrenut upravni spor može, do završetka spora, ako uvažava sve zahtjeve tužbe, poništiti ili izmijeniti svoje rješenje iz razloga iz kojih bi sud mogao poništiti takvo rješenje, ako se time ne vrijeđa pravo protivne stranke u upravnom postupku ili pravo trećeg lica.

Kod činjenice da je u toku vođenje upravnog spora po tužbi "MONRUS INVESTMENT" D.O.O. Budve, pred Upravnim sudom Crne Gore, U. br. 16099/2023 od 11.11.2023. godine protiv citiranog rješenja Ministarstva, br. 09-332/22-885/13 od 13.10.2023. godine, koje je istim dostavljeno dana 23.10.2023. godine – Dostavnica br. 09-332/22-885/13 od 16.10.2023. godine sa datumom Pečata Pošte od 22.10.2023. godine sa potpisom primaoca od 23.10.2023. godine, ovo ministarstvo nalazi da su se stekli uslovi za primjenu člana 143 Zakona o upravnom postupku, koji se odnosi na ispunjenost uslova za blagovremenost tužbe, budući da je ista podnijeta Upravnom sudu Crne Gore od strane imenovanog privrednog društva, dana 11.11.2023. godine neposredno poštom – Dostavnica sa Pečatom Pošte od 16.11.2023. godine. Takođe, vodeći se razlozima ispunjenosti citiranih uslova iz člana 143 Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo nalazi, da treba prije prijave okončanja upravnog spora da uvaži tužbeni razlog, koji se tiče ispunjenosti uslova da je Prijava građenja podnijeta nadležnom inspekcijском organu a shodno Zapisniku o inspekcijском pregledu, br. 121-2-2—BD-310 od 28.06.2023. godine, gdje je utvrđeno da je dostavljena dokumentacija uz prijavu građenja, br. 121-745/23-4047/1 od 16.05.2023. godine za građenje apartmanskog objekta, spratnosti: 2G+P+6+Ps u Bloku 9, na dijelu urbanističke parcele UP 12, koju čine kat. parcele, br. 528/1, 531/1, 531/2, 531/3, 531/5, 531/6, 532/1, 533/2 sve K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Rozino I " Opština Budva, podnijeta od strane investitora " MONRUS INVETSMENT " D.O.O.Budva urađena u skladu sa članom 91. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata te da je imenovani investitor ispunio uslov građenja, odnosno da se Prijava građenja prihvata.

Sledstveno izloženom, kako je smisao ovog pravnog sredstva stvaranje zakonske mogućnosti da se u toku trajanja sudskog postupka po tužbi, prije njegovog okončanja, donosiocu osporenog rješenja, nakon upoznavanja sa tužbom, da mogućnost da promijeni svoju odluku, s obzirom na argumentaciju tužbe, uvažavajući pri tome sve tužbene zahtjeve sa stanovišta interesa tužioca i u dijelu ispunjenosti uslova za blagovremenost tužbe ukoliko je ista podnijeta u zakonskom roku od dana prijema upravnog akta, ovo ministarstvo nalazi da je u predmetnoj stvari ostvarena kumulativna ispunjenost uslova iz člana 143 Zakona o upravnom postupku, pri čemu se odredba o trećim licima odnosi na ona lica koja nijesu učestvovala u upravnom postupku u kojem je donijeto osporeno rješenje.

U smislu ostvarivanja načela efikasnosti, gdje se mora potpuno i pravilno sve činjenice, voditi računa o zaštiti prava i pravnih interesa stranaka, ovo ministarstvo nalazi da su se stekli uslovi za primjenu člana 143 Zakona o upravnom postupku, radi čega je i donijeta odluka kao u stavu I dispozitiva ovog rješenja.

U dijelu navođenja odlučnih razloga za donošenje odluke, date u stavu 2. dispozitiva ovog rješenja, ovo ministarstvo, Direktor za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture utvrdio je sledeće činjenično stanje:

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan "ROZINO I", Opština Budva, utvrđeno je da su propisani "Uslovi za arhitektonsko oblikovanje, a između ostalog to su: Novi ambijent,

objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, historijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd. U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti naatmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. Oblikovanje objekta je reprezentativno, u duhu moderne arhitekture, bez upotrebe historijskih etno elemenata drugih sredina (balustrade, gipsarski radovi i sl.).

Tačkom 5.1.2. "Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu", je definisano sledeće:

Potkrovlje je dio objekta ispod krovne konstrukcije, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može biti formirano na sljedeće načine: potkrovlje ispod kosog krova čija svijetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 1,50 m, uz nagib krova do 23°, mjereno u visini nazidka; i u ovakvom potkrovlju se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije; potkrovlje ispod ravnog krova, krova blagog nagiba do 10°, poluobličastog krova ili mješovitog krova, može imati površinu do 75% površine tipске nadzemne etaže, uvučeno pretežno s ulične strane (povučeni sprat – Ps); Stambena jedinica je stan ili turistički apartman. Visoki objekat je objekat od šest do osam nadzemnih etaža s mogućnošću izgradnje podruma (ili garaže u suterenu). Minimalna spratnost visokog objekta se označava na sljedeći način: G(ili Po)+P+4+Pk, a maksimalna: G(ili Po)+P+7+Pk ili G(ili Po)+P+8+Pk. Urbanistička parcela (UP) je parcela koja je Planom predviđena za izgradnju objekata ili za drugu namjenu definisanu u grafičkom prilogu - list 06. "Planirano stanje - namjena površina". Izgrađena površina je površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog-uređenog terena. Površina pod otvorenim sportskim terenom, otvorenim bazenom i fontanom ne računa se u izgrađenu površinu. Indeks zauzetosti urbanističke parcele je količnik izgrađene površine (zbir izgrađenih površina svih objekata na urbanističkoj parceli) i ukupne površine urbanističke parcele. Indeks izgrađenosti urbanističke parcele je količnik ukupne bruto razvijene građevinske površine svih objekata na urbanističkoj parceli i površine urbanističke parcele. Prostor za izgradnju je određen građevinskim linijama, sa jedne ili više strana, i minimalnim udaljenjima u odnosu na granicu parcele ili susjedne objekte, u skladu sa uslovima Plana.

BRGP - bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene: ukoliko je namjena podruma ili suterena poslovna (stambeni prostor, trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena; ukoliko je namjena podruma ili suterena za garažu, stanarske ostave (podrume), magacine ili instalacionu etažu, onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP. Visina objekta - h je visinski gabarit objekta određen brojem nadzemnih etaža, podrumom (suterenom) i potkrovljem. Regulaciona linija je linija koja djeluje javnu površinu od površina predviđenih za druge namjene. 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.

Tačkom 5.3.4. Veličina i površina objekata, definisano je sledeće:

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu – list 08. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija", u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu i u Tabeli 19: Urbanistički pokazatelji po blokovima

i urbanističkim parcelama. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati samo na niže vrijednosti.

Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila).

Tačkom 5.3.5. Dozvoljena izgradnja, je dato sledeće:

Dozvoljena je izgradnja stambenih zgrada i zgrada za djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, ugostiteljstva, zanatskih usluga, socijalne zaštite, obrazovanja, zdravstva, kulture, komunalnih servisa (trafostanice, crpne stanice, rezervoari vodovoda), sporta i rekreacije i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu. Namjene su naznačene u grafičkom prilogu – list 06. "Planirano stanje - namjena površina". Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada, garaža i privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu.

Tačkom 5.3.7. Postavljanje objekta u odnosu na javne površine je definisano:

Građevinska linija (GL) je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu – list 08. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija". Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Bočna građevinska linija određena je u grafičkim prilozima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je kroz propisane udaljenosti od susjednih objekata i urbanističkih parcela utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu. 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. Podzemna građevinska linija (PGL) kao građevinska linija podzemne etaže namijenjene za garaže, određuje granicu ispod površine terena, do koje je dozvoljeno građenje garaže. Građevinska linijagaraže definisana je kroz UTU i u grafičkom prilogu – list 08. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija". Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na maks. 50% površine fasade, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana. Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.

Tačkom 5.3.10. Uslovi za izgradnju ugaonih objekata, propisano je:

Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz prethodnih uslova. Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ovakvi objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, s time da se ne može prekoračiti indeks izgrađenosti propisan za tu parcelu.

Tačkom 5.3.12. Uslovi za nivelaciju, dato je sledeće:

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore.

Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije

ostalih tačaka i dobijaju se Interpolovanjem. Nivelaciji terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu – list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".

Takođe, tačkom 5.9.2. dati su Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene – stanovanje sa kompatibilnim sadržajima (SMN2), pod sledećim uslovima:

Objekti u zoni mješovite namjene mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti. Više slobodnostojećih objekata na jednoj parceli formira otvoreni ili poluotvoreni blok. Ovi blokovi su karakteristični po višespratnim objektima koji mogu biti postavljeni kao slobodnostojeći (otvoreni blok) ili kao jednostrano i dvostrano uzidani objekti koji formiraju poluotvoreni blok. Objekti su povučeni u odnosu na regulacionu liniju bloka, izgrađeni su na jedinstvenoj zajedničkoj površini bez parcelacije ili sa izdvojenom pripadajućom parcelom svakog pojedinačnog objekta, sa javnim prostorom ili prostorom u javnom korišćenju. Slobodni prostori su uređeni kao velike blokovske zelene površine sa prostorima za dječiju igru, sport i rekreaciju. Blok je ovičen frekventnim saobraćajnicama sa uvođenjem saobraćaja u unutrašnjost bloka (stambene ulice, slijepe pristupne ulice i parkinzi). Po svojoj formi poluotvoreni blokovi mogu biti formirani u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim prilogima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata; maksimalna dozvoljena spratnost; maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli; maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli, kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi. Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tački 6. Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Horizontalna i vertikalna regulacija: Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta. Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,00 m, a od zadnje 4,00 m. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Suterani i podrum objekta se može koristiti kao magacinski prostor i garaža, ali i kao poslovni prostor, u zavisnosti od potreba investitora. Krovovi ovih objekata su kosi nagiba 18-23 stepeni, ili ravni, a krovni pokrivači adekvatni nagibu.

Maksimalna spratnost: garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 5 spratova i potkrovlje - G+P+5+Pk, ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 6 spratova – G+P+6, odnosno - sedam korisnih etaža; garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 7 spratova i potkrovlje - G+P+7+Pk, ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 8 spratova – G+P+8, odnosno - devet korisnih etaža.

Maksimalna visina vijenca iznosi: - 21,0 – 22,50 m (G+P+5+Pk = 21,0m, G+P+6 = 22,50m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca. Visina vijenca objekta se može povećati isključivo ukoliko se poveća spratna visina objekta (prizemlje maksimalno do 3,60 m, tipski sprat maksimalno do 3,20 m). Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža. Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Kota prizemlja je najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena.

Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Izuzetno, ukoliko je potrebno omogućiti bezbjedan kolski prilaz u podzemnu garažu, u tom djelu objekta prizemlje može iti najviše do 1,80 m (u tom smislu je moguće povećati i visinu objekta u tom djelu).

Tabelarnim prikazom iz plana propisani su sledeći osnovni urbanistički parametri: indeks zauzetosti propisan 0,52, indeks izgrađenosti propisan 4,14, spratnost objekta propisana Po+Su+P+6+Pk/Ps.

Saglasno zloženom, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju zgrade – objekta mješovite namjene - apartmanski objekat, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža: 1.914,33+6.928,63=8.842,96 m², projektovanog od strane "KOTOR ARH" D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana, 11.04.2022. godine u 11:50:44, +02' 00, na urbanističkoj parceli br. UP12, Blok 9, na katastarskim parcelama br. 528/6, 532/12, 531/5, 531/6, 531/2, 531/3, 532/10, 533/11 i 532/13 sve KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ROZINO I“ ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), urađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih, urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,51 (Planom propisan 0,52), indeks izgrađenosti 4,13 (Planom propisan 4,14), spratnosti objekta: 2Po+Pr+6+Ps (Planom propisana spratnost :Po+Su+P+6+Pk/Ps), ostvarenim odnosom prema građanskoj liniji, i obezbijedenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

U dijelu navedenja odlučnih razloga iz obrazloženja poništenog rješenja Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekta, br. 09-332/22-885/13 od 13.10.2023. godine, s pozivom na član 143. Zakona o upravnom postupku a tiče se nedavanja podataka o površini zelenih i slobodnih površina u predmetnom Idejnom rješenju, prekoračenje planskog parametra u dijelu planiranih 98 stambenih jedinica, gustina stanovanja koja mora biti u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta, nemogućnost uslovnog parkiranja opis parking mjesta, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, upućuje na član 87. stav 4. tač. 1 al. 1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem su taksativno, zakonski propisana ovlaštenja glavnog državnog arhitekta i to, između ostalog, da Glavni sdržavni arhitekta, daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, zgrada, 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.

Rješenjem o parcelaciji, br. 919-104-UPI-7956/21 od 27.04.2022. godine, izdato od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Budva, utvrđeno je da se parcelišu kat. parcele 528/1, po kulturi javni putevi, 531/5, 531/6, 531/2, 531/3, 532/1, 531/1, sve K.O. Budva u kat. parcele, 528/6, 532/12, 531/5, 531/6, 531/2, 531/3, 532/10, 533/11 i 532/13 sve K.O. Budva, što odgovara Elaboratu originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – Parcelacija po Detaljnom urbanističkom planu " Rozino I " Opština Budva na kat. parcelama, br. 528/1, 532/3, 531/5, 531/6, 531/2, 531/3, 532/1, 533/10, 532/4 i 531/1 sve K.O. Budva, urađen od strane licencirane geodetske organizacije " NAVSTAR 7 " D.O.O. Nikšić, ovjeren od strane Uprave za nekretnine, br. 917-104-DJ-1919/4 od 29.10.2024. godine.

U spisima predmeta je dostavljena Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju " KOTOR ARH " D.O.O. Kotor, u kojoj je utvrđeno da su ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u smislu oblikovanja i materijalizacije, te katastarske parcele čije površine korišćenja prilikom obračunavanja urbanističkih parametara za djelove UP 12 su sledeće: kat. parcela, br. 528/6 K.O. Budva, površine 64

m2; kat. parcela, br. 532/12 K.O.Budva, površine 3 m2; kat. parcela, br. 531/5 K.O.Budva, površine 368 m2; kat. parcela, br. 531/6 K.O.Budva, površine 144 m2; kat. parcela, br. 531/2 K.O.Budva, površine 167 m2; kat. parcela br.531/3 K.O.Budva, površine 312 m2; kat. parcela br. 532/10 K.O.Budva, površine 597 m2; kat. parcela br. 533/11 K.O.Budva, površine 16 m2; kat. parcela, br. 532/13 K.O.Budva, površine 1 m2. Kolski prilaz objektu, obezbijeđen je u skladu sa planskim dokumentom -Karta saobraćaja i to sa javne gradske saobraćajnice koja se nalazi sa sjeverne i istočne strane UP 12 a na koje se pomenute urbanističke parcele oslanjaju cijelom svojom širinom. Objekat je propisno udaljen od granica urbanističke parcele u skladu sa planskim uslovima.

U Izjavi licencirane geodetske organizacije " Navstar 7 " D.O.O.Nikić, utvrđeno je da je navedena parcelacija urađena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, izdati od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, br. 06-061-1058/3 od 25.11.2019.godine i utvrđeno da po Detaljnom urbanističkom planu " Rozino I " u sastav urbanističke parcele UP 12,Blok br. 9, ulaze sledeće kat. parcele: br. 528/6, 532/12, 531/5, 531/6, 531/2, 531/3, 5320, 533/11, 532/13 sve K.O.Budva.

Uvidom u List nepokretnosti 4276- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Budva, utvrđeno je pravo svojine " MONRUS INVESTMENT " D.O.O.Budva na kat. parceli br. 528/6 K.O.Budva. Uvidom u List nepokretnosti 317-izvod, izdat od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Budva, utvrđeno je pravo svojine Crna Gora, raspolaganje Opštine Budva na kat. parceli br. 532/12 K.O.Budva na kat. parceli sa Ugovorom o prodaji, Notarska oznaka UZZ 124/2023 od 17.02.2023. godine, zaključen između Opštine Budva i " Monrus Investment " D.O.O.Budva. Uvidom u List nepokretnosti 4210-izvod, izdat od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Budva od 14.05.2024.godine utvrđeno je pravo svojine " Monrus Investment " D.O.O.Budva na kat. parceli br. 531/5 K.O.Budva. Uvidom u List nepokretnosti 1769-izvod, izdat od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Budva od 14.05.2024.godine utvrđeno je pravo svojine " Monrus Investment " D.O.O.Budva na kat. parceli br. 531/6 K.O.Budva. Uvidom u List nepokretnosti 1290 – izvod, izdat od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Budva, utvrđeno je pravo svojine " Monrus Investment " D.O.O.Budva na katastarskoj parceli br. 531/2 K.O.Budva. Uvidom u List nepokretnosti 1319 -izvod, izdat od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Budva od 14.05.2024.godine utvrđeno je pravo svojine " GALOP INŽENJERING " D.O.O.Budva na kat. parceli br. 531/3 K.O.Budva a za koju postoji saglasnost za gradnju " Monrus Investment " D.O.O.Budva na katastarskoj parceli br. 531/3 K.O.Budva, upisana u Listu nepokretnosti 1319, te saglasnost da rješenje za gradnju glasi na ime " MONRUS INVETSMENT " D.O.O.Budva.Uvidom u Listove nepokretnosti 4210-prepis i 4277 -izvod izdati od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Budva, utvrđeno je pravo svojine " MONRUS INVETSMENT " D.O.O.Budva na katastarskim parcelama, br. 532/10 i 532/13 sve K.O.Budva. Uvidom u List nepokretnosti 4084-prepis, utvrđeno je pravo sukorišćenja Duletić Ljubice i Bajčetić Zorke na kat. parceli br. 533/11K.O.Budva, za koju je zaključen Ugovor o prodaji sa notarskom oznakom, UZZ br. 1417/2023 od 24.11.2023. godine, zaključen između imenovanih fizičkih lica i " MONRUS INVETSMENT " D.O.O.Budva, čime su se stekli uslovi za legitimaciju stranke u postupku, shodno članu 91. st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Saglasno izloženom činjeničnom stanju, potrebno je da imenovani do Prijave za građenje nadležnom inspekcijom organu,riješe imovinsko-pravne odnose na kat. parcelama br. 531/1, 532/1, 533/2 i na 528/1 sve K.O.Budva, pokrenutog zahtjevima "MONRUS INVESTMENT" D.O.O. Opština Budva i SAMARDŽIĆ SAŠE, iz Budve na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju zgrade – objekta mješovite namjene -

apartmanski objekat, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža: 1.914,33+6.928,63=8.842,96 m², projektovanog od strane "KOTOR ARH" D.O.O. Budva, na urbanističkoj parceli br. UP12, Blok 9, na katastarskim parcelama br. 528/6, 532/12, 531/5, 531/6, 531/2, 531/3, 532/10, 533/11 i 532/13 sve KO Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ROZINO I“ ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), Opština Budva, a aktom, br. 09-332/23-885/15 od 19.10.2023. godine Skupština stanara zgrade na urbanističkoj parceli – UP 13 u Bloku 9- Rozino I i " AG Projekt " D.O.O.Nikišić uputili su dopis ovom ministarstvu u kojem iskazuju kao opravdanim svoj interes učestvovanja u predmetnoj stvari kroz izgradnju saobraćajnice S-12, koja je izgradnjom ovog objekta ugrožena. Ovaj zahtjev nije validan jer nije verifikovan pečatom Skupštine stanara zgrade na opisanoj lokaciji.

Aktom, br. 122-332/22-885/15 od 19.10.2023. godine, Direkcija za koordinaciju u postupku inspeksijskog nadzora, Direktorat za inspeksijski nadzor Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma je utvrdila da je provjerom dostavljene dokumentacije, investitora " Monrus Investment " D.O.O.Budva, na katastarskim parcelama br. 528/1, 531/1, 531/2, 531/3, 531/5, 531/6, 532/1 i 533/2 sve KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ROZINO I“ Opština Budva, utvrđeno da je ista u skladu sa članom 91. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, što je konstatovano Zapisnikom, br. 121-2-2-BD-310 od 28.06.2023. godine.

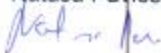
Saglasno utvrđenom činjeničnom stanju ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 143. Zakona o upravnom postupku a u vezi člana 87. st.4. tač.1. al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji za donošenjem odluke, date u st.1.i 2. dispozitiva ovog rješenja. Saglasno izloženom, 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

Obradila:

Načelnica Direkcije,

Nataša Pavičević, dipl.pravnik



V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

