



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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Broj: 09-332/22-4000/9

Podgorica, 28.11.2022. godine

„ RUBIN INVEST „ D.O.O. I MARINA GAGOVIĆ

BUDVA
Rozino b.b.

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Obradili:

Minić Siniša, dipl.inž.arh.

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch



Dostavljeno:

- naslovu;
- Vujičić Nenad – Jadranski put bb
- a/a.

VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj:09-332/22-4000/9
Podgorica, 28.11.2022.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, rješavajući po zahtjevu „RUBIN INVEST„ D.O.O. iz Budve i Marine Gagović iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta (apartmani), projektovanog na dijelu urbanističke parcele broj 68.2, bloka broj 68A, na katastarskim parcelama br: 975/3, 975/1 i 976/2 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Bečići (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” br. 01/09), Opština Budva, na osnovu člana 87.st. 4. tač. 1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i čl. 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore„ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 31/17), donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev „RUBIN INVEST„ D.O.O. iz Budve i Marine Gagović iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta (apartmani), projektovanog na dijelu urbanističke parcele broj 68.2, bloka broj 68A, na katastarskim parcelama br: 975/3, 975/1 i 976/2 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Bečići (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” br. 01/09), Opština Budva, izrađeno od strane “LINEA ARS“ D.O.O. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.08.2022. godine u 09:16:26, +02'00'.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. 09-332/22-4000/1 od 26.05.2022. godine, “RUBIN INVEST„ D.O.O. iz Budve i Marina Gagović iz Budve, obratili su se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, Glavnom Državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta (apartmani), projektovanog na dijelu urbanističke parcele broj 68.2, bloka broj 68A, na katastarskim parcelama br: 975/3, 975/1 i 976/2 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Bečići (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” br. 01/09), Opština Budva, izrađeno od strane “LINEA ARS“ D.O.O. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.08.2022. godine u 09:16:26, +02'00'..

Kod činjenice da je u istoj upravnoj stvari, već pokrenut upravni spor tužbom Vujičić Nenada, iz Budve U.br. 3221/2020 od 12.08.2020.godine pred Upravnim sudom Crne

Gore, protiv prethodno izdatog rješenja ovog ministarstva, br. 105-642/25-2018 od 24.07.2020.godine kojim je „NM INVESTMENT“, D.O.O. iz Budve i Đukanović Goranu iz Budve, kao pravnim prethodnicima „RUBIN INVEST“, D.O.O. iz Budve i Marine Gagović iz Budve, data saglasnost na idejno rješenje za izgradnju turističkog objekta - apartmani, projektovanog na urbanističkoj parceli UP br. 68 A u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, u Budvi („Službeni list Crne Gore“, br. 01/09), Opština Budva, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta je s pozivom na čl. 143 Zakona o upravnom postupku - mijenjanje i poništaj u vezi upravnog spora, uvažilo tužbene razloge Vujičić Nenada iz Budve, u kojim, između ostalog navodi, da je nosilac prava i pravnog interesa na kat. parceli, br. 975/2 i na kat. parceli br. 976/1 sve K.O.Bečići, koje svojim obimom čine urbanističku parcelu UP 68.2 u Bloku 68A, te da se idejnim rješenjem rješava o objektu projektovanog na urbanističkoj parceli br. 68 A, Blok br. 68 A u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ u Budvi, radi čega je potrebna njegova saglasnost o međusobnom udaljenju od granice parcele i da su idejnim rješenjem prekoračene, odnosno nijesu poštovane smjernice iz urbanističko - tehničkih uslova i važećeg planskog dokumenta i rješenjem, br. 105-642/39-2018 od 05.06.2022. godine, s pozivom na citirani član 143 Zakona o upravnom postupku,poništilo rješenje od 24.07.2020. godine.

Saglasno navedenom, pristupilo se novoj upravnoj aktivnosti po novopostavljenom zahtjevu „Rubin Invest“ D.O.O. iz Budve i Marine Gagović iz Budve, br. 09-332/22-4000/1 od 26.05.2022.godine.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili sledeću dokumentaciju:

Urbanističko-tehničke uslove za izradu investiciono tehničke dokumentacije za faznu izgradnju turističkog objekta – apartmani, na urbanističkoj parceli br. UP. 68.2 koju čine katastarske parcele 975/1, 975/3 i djelovi kat.parcela, br. 975/2, 976/1 i 976/2 sve K.O. Bečići u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Bečići, izdati od strane Opština Budva - Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj, br. 06-061-2305/4 od 26.12.2017. godine; Tehnički Izvještaj o izvršenim radovima, urađen od strane D.O.O. „GEO-ZENO“ D.O.O. Podgorica od 22.04.2020. godine u kojem je utvrđeno da kat. parcele, br. 975/1, 975/3 i 976/2 sve K.O. Bečići čine dio urbanističke parcele UP.68.2 u ZAHVATU Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, Opština Budva, te da su u vlasništvu investitora. Utvrđeno je neslaganje podataka alfa numeričkih podataka u površini od 15 m² za kat. parcelu 975/1 K.O. Bečići, koja je po Planu, površine, P=346 m², dok je u Listu nepokretnosti br. 1013 upisana sa površinom P=331m²; Saobraćajnu saglasnost na dostavljeni Glavni revidovani Glavni projekta u zaštićenom digitalnoj formi za izgradnju turističkog objekta - apartmani na urbanističkoj parceli br. UP 68.2 na kat. parcelama br. 975/1, 975/3 i na djelovima kat. parcela br. 975/2, 976/1 i na 976/2 sve K.O. Bečići, Opština Budva, u zahvatu planskog dokumenta „Bečići“, Opština Budva, izdata od strane Opštine Budva, Sekretarijat za komunalno - stambene poslove, br. 07-u-1449/2 od 07. novembra 2019. godine; Rješenje Uprave za saobraćaj br. 03-12944/2 od 12.12.2019. godine u kojem je

data saobraćajna saglasnost na dostavljenu tehničku dokumentaciju – Idejno rješenje – faza saobraćaj, privremenog priključka za magistralni put M-1, dionica Budva- Petrovac za urbanističku parcelu UP 68.2, Blok 68 A u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići", Opština Budva i odobrenje za izgradnju privremenog priključka na magistralni put po predmetnoj projektnoj dokumentaciji; Izvještaj o usaglašenosti Glavnog projekta objekta na urbanističkoj parceli br. UP 68.2, BLOK 68 A, urađenog od strane "Linea Ars" D.O.O. Cetinje, sa urbanističko - tehničkim uslovima br. 06-061-2305/4 od 26.12.2017. godine izdatih od strane Opština Budva - Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj, iz februara 2020. godine; Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi sa Projektnim zadatkom – Tehnički opis; Izjavu D.O.O. "Geo – Zeno" iz Podgorice, D.10/06/22 od 08.06.2022. godine u kojoj je data lokacija novoplanirane zgrade investitora "Rubin invest" D.O.O. Podgorica na urbanističkoj parceli UP. 68.2, a koju čine kat. parcele br. 975/1, 975/3 i 976/2 sve K.O. Bečići, te da su iste u svojini "Rubin Invest" D.O.O. Budva, s tim što je ponovno utvrđeno neslaganje grafike i alfa numeričkih podataka u katastarskom operatu kod katastarske parcele br. 975/1 K.O. Bečići – navedena kat. parcela ima površinu od P=346 m² na kat. planu a u listu nepokretnosti P=331 m². Prilaz lokaciji je obezbijeđen sa južne strane urbanističke parcele, tj. sa Jadranske magistrale je planirano isključenje uz predmetni objekat. Jadranska magistrala je u tom dijelu definisana kat. parcelom, br. 1457/1 K.O. Bečići, koja je u svojini Opština Budva u obimu prava 1/1; Notarski zapis Aneksa Ugovora o zajedničkoj izgradnji, UZZ br. 50/2020 od 24.01.2020. godine, zaključen između ugovorenih strana: Gagović Marine iz Budve i "RUBIN INVEST" D.O.O. Budva; Rješenje Opštine Budva – Sekretarijat za komunalno stambene poslove br. 07-u-1443/1 od 04.11.2019. godine u kojem je poništeno rješenje istog organa br. 07-u-805/2 od 31.12.2018. godine; Rješenje Opštine Budva – Sekretarijat za komunalno-stambene poslove br.07-354/20-1118/8 od 25.12.2020. godine u kojem je odbijen predlog Vujičić Nenada br. 07-354/20-1118/1 od 20.10.2020. godine, za poništavanje rješenja ovog organa: 07-u-1449/2 od 07.11.2019. godine; Rješenje Opštine Budva-Sekretarijat za urbanizam, br. 06-062-U-788/16-2018 od 09.09.2021. godine u kojem je prekinut postupak pokrenutog po zahtjevu Vujičić Nenada iz Budve br. 06-062-U-788/1 od 08.06.2018. godine, za legalizaciju bespravnog dijela stambeno - poslovnog objekta br.1, spratnosti: P+3+Pk, izgrađenog na kat. parceli br. 975/2 K.O.Bečići, jer isti nije izgrađen u skladu sa planskim dokumentom - Detaljnim urbanističkim planom "Bečići", Opština Budva; Rješenje o zabrani građenja za Marinu Gagović iz Budve i "Rubin Invest" D.O.O. iz Budve, izdato od strane Direktorata za inspeksijske poslove i licenciranje Ministarstva, br. UPI 071/8-45/1 od 22.02.2021. godine i rješenje Direkcije za licence, registar i drugostepeni postupak Ministarstva br. UPII 072-16/21-2 od 07.04.2021. godine u kojem je žalba imenovanih na gore citirano rješenje Ministarstva odbijena; Tumačenje Direktorata za planiranje i uređenje prostora – Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Ministarstva br. 08-332/22-3474/2 od 16.05.2022. godine; Nalaz i mišljenje u predmetu UPI 107/7 - 129/48, data od strane Sudskog vještaka Arh. Vesne Doderović iz februara 2021. godine u dijelu utvrđivanja da li je revidovana tehnička dokumentacija - Glavni projekat za urbanističku parcel UP. 68.2 u Bloku 68 A u zahvatu

Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" Opština Budva, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima br. 06-061-2305/4 od 26.12.2017. godine, kao i ko je potpisao reviziju Glavnog projekta; Rješenje Ministarstva finansija i socijalnog staranja, br. 07-2-805/2020 od 22.03.2021. godine u kojem je žalba Vujičić Nenada iz Budve odbijena na rješenje Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva br.954-104-U-645/2020 od 09.12.2020. godine; Nalaz i mišljenje vještaka geodetske struke o faktičkom stanju izvedenih radova na objektu – Izgradnja turističkog objekta- apartmani na up 68.2. Blok br. 68A, kao i upoređenje izvedenog objekta sa pratećom investiciono-tehničkom dokumentacijom i odobrenjima za predmetni objekat.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, razmatrajući predmetni zahtjev sa spisima predmeta kao i tužbene navode tužioca, odlučilo je kao u dispozitivu ovog rješenja a ovo sa sledećih razloga:

Naime, čl. 87. stav 4. tač.1. al. 1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, utvrđena su ovlašćenja Glavnog Državnog arhitekta a naime, između ostalog, da 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 stav3. ovog zakona i osnovnim urbanističkim parametrima: (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Stavom 6. istog člana Zakona, propisano je da saglasnost iz stave 4. tač. 1,2,4 i 5. Zakona izdaje se rješenjem u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

Članom 88. st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta odlučuje Ministarstvo.

Polazeći od uvažavanja tužbenih razloga sadržanih u tužbi Vujičić Nenada, kojom je pokrenut upravni spor pred Upravnim sudom Crne Gore protiv rješenja ovog ministarstva, br. 105-642/25-2018 od 24.07.2020. godine, a koji se u suštini sastoje u tome što smatra da su utuženim rješenjem povrijeđena njegova prava i pravni interesi, s obzirom da je upravna stvar riješena mimo njegovog uključenja kao stranke u postupku a što je bilo nužno jer je vlasnik parcele koja svojim djelovima čini urbanističku parcelu UP 68.2, te da se idejnim rješenjem rješava o objektu na urbanističkoj parceli koja se neposredno graniči sa urbanističkom parcelom tužioca, a da od njega kao tužioca nije bila pribavljena saglasnost o međusobnom udaljenju od granice parcele, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta je shodno čl.11, 14. i 112. Zakona o upravnom postupku sazvalo usmenu raspravu – Zapisnik o usmenoj raspravi, br. UP 09-332/22-4000/5 od 17.08.2022. godine, na kojoj Vujičić Nenad iz Budve nije prisustvovao, iako je uredno pozvan, a nije ni obrazložio razloge svoga izostanka – Poziv

za usmenu raspravu, br. 09-332/22-4000/4 od 08.08.2022. godine – dostavnica, br. UP09-332/22-4000/4 od 08.08.2022. godine sa pečatom pošte od 10.08.2022.godine sa potpisom promaoca od 10.08.2022. godine, kao dokaz o validnom dostavljanju pismena. U smislu upotpunjavanja činjeničnog stanja koje su od značaja za donošenje zakonitog upravnog akta, naloženo je imenovanim podnosiocima predmetnog zahtjeva dostavljanje dokaza u naloženom roku: Listove nepokretnosti za predmetnu lokaciju, Elaborat eksproprijacije za opisanu lokaciju po planskom dokumentu, ovjeren od strane Uprave za nekretnine kao i zabilježba Ugovora o zajedničkom građenju, zaključen između nosioca prava na predmetnom zemljištu, koji će biti unijet kao zabilježba u koloni G u katastru nepokretnosti Područne jedinice Budva.

U smislu postupanja po članu 111. st.1. i 2. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), u kojem je utvrđeno da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113. ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka te da stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta je aktom, br. 09-332/22-4000/6 od 28.10.2022. godine, dostavilo "RUBIN INVEST" D.O.O. Budva i Marini Gagović iz Budve, kao i tužitelju Nenadu Vujičić iz Budve, Izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje izrađeno od strane "Linea Ars" D.O.O. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.08.2022. godine u 09:16:26, +02'00', u kojem obavještava iste o rezultatima ispitnog postupka u predmetnoj stvari, a u cilju njihovog izjašnjavanja na tako utvrđene rezultate ispitnog postupka.

U odgovoru na navedeno, aktom, br. 09-332/22-4000/7 od 16.11.2022. godine, "RUBIN INVEST" D.O.O. Budva i Marina Gagović, su dostavili odgovor ovom ministarstvu putem svog projektanta "LINEA ARS" D.O.O.Cetinje u kojem su dostavili traženu dopunu, shodno naloženom iz Zapisnika o usmenoj raspravi, održanoj 17.08.2022. godine sa konstatacijama da, između ostalog, problem preporučene spratnosti je definisano urbanističko-tehničkim uslovima a u tački 3. Istih je naglašeno da je spratnost 7 etaža data kao preporučeni parameter koji se može prilagođavati konkretnim programskim zadacima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije a naročito se mora poštivati spoljna građevinska linija bloka i ne može se povećavati definisana bruto razvijena građevinska površina. Ističe se da je projektant prikazao profil postojećeg terena i zadržao ga sa interpolacijom žardinjera sa zelenilom i kote prizemlja ne prelazi propisanu distance 350 cm kako je definisano urbanističko-tehničkim uslovima.

Udaljenost od susjednih objekata, kako ističe, date su u grafičkom prilogu i pri tome su uzete u obzir granice legalnih objekata a nelegalni objekti nijesu uzeti u obzir.

U odgovoru Nenada Vujičića, dat u aktu br. 09-332/22-4000 od 22.11.2022. godine, ističe se činjenica da ministarstvo pokreće postupak izdavanja treće saglasnosti glavnog državnog arhitekta, pozivajući se na nevažeći planski document – Detaljni urbanistički plan "Bečići" Opština Budva.

Uvidom u dopunjeno i izmijenjeno Idejno rješenje, izrađeno od strane "LineaArs" D.O.O. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.08.2022. godine u 09:16:26, +02'00', ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta je, polazeći od ovlaštenja, utvrđenih čl, 87.st. 4.tač. 1.i 2. i čl. 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, utvrdio, da isto nije izrađeno u skladu sa predmetnim planskim dokumentom iz sledećih razloga:

1. Projektovana udaljenost objekta – lamele B, od granice susjedne urbanističke parcele broj 68.5 (katastraska parcela br. 977) se kreće od cca 1,50 m do cca 3,00 m (nije precizno iskotirana), sa izbačenim balkonima - terasama sa otvorima na fasadi u vidu balkonskih vrata i sa parapetom od 0,00 m, na svim spratovima.

Planskim dokumentom i urbanističko tehničkim uslovima - grafičkim i tekstualnim dijelom su planirane udaljenosti odnosno građevinske linije u sledećem smislu: Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja:

-odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima;

-odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima-

U predmetu nema saglasnosti susjeda za ostvareno udaljenje do 2,00 m i otvore na fasadi bez parapeta, kao i ostvareno udaljenje objekta od granice parcele od cca 3,00 m.

2. Projektovana udaljenost objekta – dijela lamele B, kosi dio objekta, od granice susjedne urbanističke parcele broj 68.3 (katastraska parcela br. 975/2) – kosi dio parcele, iznosi cca 1,50, na kojoj strani su isprojektovani balkoni – terase i otvori na fasadi u vidu balkonskih vrata sa parapetom od 0,00 m, na svim spratovima.

Planskim dokumentom i urbanističko tehničkim uslovima - grafičkim i tekstualnim dijelom su planirane udaljenosti odnosno građevinske linije u sledećem smislu:

Građevinska bočna regulacija prema susedu: -objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost suseda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.

- mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda, pod uslovom da se dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijenskih prostorija;

- mogu da se grade na udaljenju 100-200 cm od suseda (uz poželjnu saglasnost suseda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima.

-udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta.

S obzirom na utvrđenu činjenicu da je projektovani objekat udaljen od cca 1,50 od granice susjedne urbanističke broj 68.3, odnosno katastarske parcele 975/2,

potrebno je na tom dijelu projektovati otvore na fasadi sa visokim parapetom, min visine 1,80 m.

3. Projektovana udaljenost objekta – lamele A, od granice susjedne urbanističke parcele broj 68.1 (katastraska parcela br. 973, iznosi od cca 1,00 do cca 1,50, na kojoj strani su isprojektovani otvori na fasadi sa parapetom od 0,00 m od 1,20 m na svim spratovima, i velike staklene površine po cijeloj svijetloj visini prizemlja i svih spratova odnosno po cijeloj visini nadzemnog dijela objekta.

Planskim dokumentom i urbanističko tehničkim uslovima - grafičkim i tekstualnim dijelom su planirane udaljenosti odnosno građevinske linije u sledećem smislu:

Građevinska bočna regulacija prema susedu:

-objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost suseda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.

- mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda, pod uslovom da se dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijenskih prostorija;

- mogu da se grade na udaljenju 100-200 cm od suseda (uz poželjnu saglasnost suseda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima.

-udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta.

S obzirom na utvrđenu činjenicu da je projektovani objekat udaljen od cca 1,00 do 1,50 od granice susjedne urbanističke broj 68.1, odnosno katastarske parcele 973, potrebno je na tom dijelu projektovati otvore na fasadi sa visokim parapetom, min visine 1,80 m.

Na osnovu svega prednje utvrđenog pod tačkama 1, 2 i 3, konstatuje se da idejnim rješenjem nijesu ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta u smislu planiranog odnosa prema građevinskoj liniji i planiranim otvorima na fasadama objekta.

4. Projektovana visinska kota prizemlja objekta – lamele A prema magistralnom putu Budva - Petrovac, na mjestu glavnog ulaza u objekat koji se nalazi na etaži suteran – 2, u odnosu na kotu uređenog terena iznosi + 5,80, i ista je prekoračena (povećana) za 2,30 m = 5,80-3,50 m, u odnosu na planiranu planskim dokumentom u iznosu od 3,50 m.

Takođe, Bočne strane objekta – lamela A, gledajući sa prednje strane – od strane magistralnog puta Budva - Petrovac, su oslobođene od nasipa - terena, i tako projektovanim objektom je povećana max dozvoljena visinska kota prizemlja za 2,30 m = 5,80 - 3,50 m.

Takođe, na južnoj strani objekta, uređenje terena je projektovano u vidu betonskih žardinjera koje su u odnosu na kotu prizemlja na - 4,50 m, čime je prekoračena visinska kota prizemlja za 1,00 m u odnosu na planiranu planskim dokumentom od 3,50 m.

Naime, Planskim dokumentom i urbanističko tehničkim uslovima - tekstualnim dijelom, poglavljem - Opšti urbanističko – tehnički uslovi, propisano je sledeće: Kota prizemlja je na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Na osnovu prednje utvrđenog iz tačke 4, konstatuje se da idejnim rješenjem nijesu ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta za visinu kote prizemlja na terenu u većem nagibu.

5. Glavni pješачki ulaz u objekat je projektovan na nivou garaže G – 2, odnosno Su - 2 na visinskoj relativnoj koti od – 5,80 m u odnosu na visinsku kotu etaže prizemlja +-0,00, i to sa strane Magistralnog puta Budva Petrovac. Isti je potrebno projektovati na relativnoj visinskoj koti Prizemlja +-0,00 ili Suterena S – 1, -2,90, odnosno na nivou između te dvije visinske kote, kako bi se za ulaz izbjeglo oslobađanje zidne površine od terena.

6. U bruto građevinsku površinu BRGP nije uračunata površina ulaznog hola, recepcije i pratećih sadržaja, na nivou glavnog ulaza sa magistralnog puta na koti etaže suterena – 2, a koji ne predstavljaju tehničke i pomoćne prostorije i prostor garaža, već prostorije koje su u funkciji nadzemnih etaža, pa su iz toga razloga morale biti uvrštene u BRGP.

7. Idejnim rješenjem je prekoračena planirana - preporučena spratnost od Po/Su+P+5 iz grafičkog dijela planskog dokumenta – Plan nivelacije, za 2 sprata, jer je projektovana spratnost Po/Su+P+7.

Naime, tekstualnim dijelom planskog dokumenta je data spratnost kao preporučena.

Nivelacioni uslovi su definisani kroz sledeće parametre:

Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parameter koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linija bloka) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.

Naime, Tekstualnim dijelom plana na strani 283 je definisano:

-Preporučene spratnosti bloka 68A: - P+3

- maksimalna preporučena spratnost P+3

Grafičkim dijelom planskog dokumenta – Nivelaciono rješenje, na predmetnoj urbanističkoj parceli je predviđena izgradnja objekta spratnosti P+5, namjene stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem

Tačkom 5.2. propisani su OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI - Osnovni uslovi Dozvoljeno je građenje na svakoj planom predviđenoj urbanističkoj parceli. Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dati su u okviru grafičkih priloga „Regulaciono rešenje“ i list „Nivelaciono rešenje“ i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrednosti koje se ne mogu prekoračiti i od njih se može ostupiti na niže vrednosti.

Tačkom 5.3.3. planskog dokumenta propisani su Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata - stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem, u kojoj zoni se nalazi predmetni objekat, kojim je između ostalog rečeno:

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije; maksimalna preporučena spratnost; maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli; maksimalna bruto razvijena površina

objekta, odnosno objekata na parceli; kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi. Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.

SMERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA:

Principi oblikovanja:

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja naselja u pravcu visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu i:

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte);*
- poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenata;*
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u naseljskom tkivu u zavisnosti od namene i pozicije;*
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno;*
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata;*
- poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrednosti;*
- korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju;*

6.5.2 Elementi oblikovanja i materijalizacija:

Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizacije objekta upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od sunca, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakterisitke podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori, itd.

Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta naseljskog prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u gradu, ali i planiranih namena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmeren, ali prepoznatljiv urbani karakter.

Objekti u samom centru naselja namenjeni razvijanju usluga, trgovine i poslovanja predstavljaju jedan od ključnih faktora u formiranju vizuelnog identiteta i karaktera naseljske celine. Oblikovanje ovih objekata treba da odaje jasan, odmeren, ekskluzivan karakter naseljskog centra.

Uvidom u idejno rešenje Glavni državni arhitekta konstatuje da isto nije izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu prednje konstatovanih smjernica arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata.

8. Takođe Idejno Rješenje nije izrađeno u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list Crne gore", broj 044/18 i 043/19):

Naime predmetnim Pravilnikom je definisano sledeće:

Članom 3 je rečeno:

Idejno rješenje sadrži prikaz planirane koncepcije objekta, sa prikazom i navođenjem svih podataka neophodnih radi davanja saglasnosti državnog arhitekta za zgrade, trgovu i ostale javne površine, radi sagledavanja resursnih i prostornih mogućnosti i ograničenja izgradnje objekata sa ciljem da se usvoji makrolokacija i prostorna dispozicija objekata, utvrde osnovne funkcionalne, tehnološke i tehničke karakteristike objekta, faznost građenja, odnos prema prostoru i životnoj sredini, odnosno definiše optimalni koridor za linijske objekte.

Članom 10, stav 2, tačkom 2 i 3, je rečeno: Tehnički opis za objekat, pored sadrži: opis lokacije objekta sa navođenjem katastarskih parcela koje ulaze u sastav urbanističke parcele, odnosno trase planiranog objekta i opis funkcionalnog rješenja.

Članom 13, stav 6, 8 i 9, je rečeno: Sadržaj i broj grafičkih priloga tehničke dokumentacije mora da obezbijedi da nijedan dio tehničkog rješenja za koje je potrebno grafičko prikazivanje ne ostane neprikazan; Svi grafički prilozi treba da budu potpisani od strane vodećeg i odgovornog projektanta na obrazcu 6; Grafička dokumentacija idejnog rješenja za zgrade sadrži grafičke priloge u odgovarajućoj razmjeri i to: situacioni plan sa položajem objekta na lokaciji, prikazanim gabaritima, dimenzijama, karakterističnim visinskim kotama, udaljenosti od susjednih parcela i objekata, kao i prikazom postojećih objekata; situaciju sa idejnim rješenjem uređenja terena; osnovne i karakteristične presjeke.

Shodno prednje navedenom iz Pravilnika, i uvidom u idejno rješenje utvrđeno je sledeće: da grafička, tekstualna i numerička dokumentacija idejnog rješenja nije međusobno usaglašena u smislu koje katastarske parcele ulaze u sastav dijela urbanističke parcele i u kojoj površini, kolika je bruto građevinska površina BRGP koja je uzeta u obzir za izračunavanje indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti sa obrazloženjem koje prostorije su po svim etažama ušle u istu BRGP, pa se sa sigurnošću ne može utvrditi dali su ispoštovani indeksi izgrađenosti i zauzetosti; građevinske linije koje nijesu prethodno navedene nijesu pravilno i precizno ucrtane i iskotirane u grafičke priloge po svim etažama i tekstualno opisane, pa se ne može utvrditi da li su ispoštovane, naročito glavna - prednja građevinska linija prema magistralnom putu – južna strana; nije usaglašena vrsta krova u grafičkom i tekstualnom dijelu (u grafici je prikazan kosi krov, dok je u tekstu ravni); nije prikazan dovoljan broj presjeka kroz objekat i kroz cijelu dužinu i širinu urbanističke parcele sa trotoarima, prilaznim stazama i saobraćajnicama, i siluetama neposrednog okruženja i objekata, kako bi sve bilo sagledivo.

Na osnovu prednje konstatovanog iz tačke 8, konstatuje se da idejno rješenje nije izrađeno u skladu sa pomenutim Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list Crne gore", broj 044/18 i 034/19).

Na osnovu svega prethodno utvrđenog, Glavni državni arhitekta konstatuje da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju predmetnog objekta.

U odnosu na tužbene razloge Vujičić Nenada koji se odnosi da Detaljni urbanistički plan "Bečići" Opštine Budva, nije važeći planski dokument, ovo ministarstvo upućuje na neosnovanost tih navoda, budući da je članom 218 st.1. sada važećeg Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata jasno propisano da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju važeći planski dokumenti, donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 217 Zakona. Važnost planskog dokumenta – Detaljni urbanistički plan "Bečići" Opština Budva, ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), osnažena je članom 162 b derogiranog Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list. Crne Gore" br. 51/08, 34/11, 35/13), u kojem je jasno propisano da planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona, primjenjivat će se do donošenja planskih dokumenata i u skladu sa odredbama i na osnovu ovlašćenja iz zakona. Dakle, Detaljni urbanistički plan "Bečići" koji je objavljen u Službenom listu Crne Gore iz 2009. godine sa periodom važenja na 5. godina je bio važeći kada je usvojen derogirani Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata 23. jula 2013. godine. Budući, dakle da je Detaljni urbanistički plan "Bečići" Opština Budva, bio važeći planski dokument na dan usvajanja derogiranog Zakona, koji je stupio na snagu danom objavljivanja u Službenom listu Crne Gore 23. jula 2013. godine, to su, imajući u vidu odredbu člana 162b Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, kao i odredbu člana 218. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ovaj Detaljni urbanistički plan, važeći planski dokument i kao takav evidentiran i objavljen u Registru planskih dokumenata koji po Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata vodi ovo ministarstvo – akt Ministarstva održivog razvoja i turizma, br. 01-877/7 od 25.05.2020. godine u odgovoru na poslaničko pitanje Skupštini Crne Gore.

Stručnim Uputstvom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, br. 01-45/19 od 05. jula 2021. godine utvrđeno je sledeće: " Vlada Crne Gore je, donošenjem Odluke o izradi Prostorno-urbanističkog plana Opštine Budva ("Službeni list Crne Gore" br. 67/21), odredila zabranu građenja na dijelu prostora u granicama obuhvaćenim DUP-om "Budva Centar" i DUP "Bečići", a u pripremi su i zabrane u odlukama o izradi i drugih planskih dokumenata.

Planskim dokumentom čijoj se izradi pristupa, planski se na održiv način redefiniše prostor, a sledstveno tome i prostor koji se planira prostorno-urbanističkim planom lokalne samouprave, kojim se određuju ciljevi i mjere prostornog urbanističkog razvoja lokalne samouprave, u skladu sa planiranim, ekonomskim, socijalnim, ekološkim i kulturno-istorijskim razvojem. Ovo se odnosi i na prostor kome je zabranjena gradnja, shodno članu 4. Odluke o izradi Prostorno-urbanističkog plana Opštine Budva, kao i na prostor budućih zabrana.

Polazeći od sadržine pojma građenja iz člana stav 2 Zakona, nakon stupanja na snagu odluke kojom se zabranjuje građenje, postupci i procedure koje se odnose na izdavanje urbanističko tehničkih uslova, zatim na izdavanje saglasnosti glavnog državnog, odnosno

glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje, utvrđivanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, posebne naknade i dr. mogu se pravno sprovesti, jer se ne radi o građenju objekta - s tim što se može postaviti pitanje opravdanosti i cjelishodnosti ovakvih postupaka. Ovo sa razloga što ne znači da će objekat koji je bio predmet postupaka i procedura biti planiran i u novom planskom dokumentu, a samim tim da će moći da gradi. Radi sagledavanja sopstevene odgovornosti i rizika u pogledu pribavljanja akata i dokumentacije, odnosno troškova i štete koja, po tom osnovu, može proisteći sa ovom činjenicom potencijalni investitori trebaju biti, na odgovarajući način, upoznati od strane nadležnih organa.

Nadalje, kako nije postupljeno po naloženom, shodno aktu ovog ministarstva, br. 09-332/22-4000/6 od 28.10.2022. godine - izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka i kako je na osnovu uvida u izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta (apartmani), projektovanog na dijelu urbanističke parcele broj 68.2, bloka broj 68A, na katastarskim parcelama br: 975/3, 975/1 i 976/2 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Bečići ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), Opština Budva, urađen od strane "LINEA ARS" D.O.O. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.08.2022. godine u 09:16:26, +02'00', utvrđeno da isto nije izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu: prednje konstatovanih smjernica arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata; planiranog odnosa prema građevinskoj liniji; planirane spratnosti i isto nije izrađeno u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list Crne Gore", broj 044/18 i 043/19), to je odlučeno 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.

VD GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

VLADAN STEVOVIĆ M. arch.

Obradili:

Nataša Pavićević dipl.pravnik

Nat. Pavić

Siniša Minić, dipl.inž.arch.

Siniša Minić

