



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

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

Broj: 09-332/22-885/13
Datum: 13.10.2023. godine

“MONRUS INVESTMENT” DOO BUDVA I
SAMARDŽIĆ SAŠA

Budva

Jadranski put br. 21

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.10.13 13:38:43 +02'00'



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture

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

Broj: 09-332/22-885/13
Podgorica, 13.10.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture, rješavajući po službenoj dužnosti za obavezno poništavanje rješenja br. 09-332/22-885/3 od 14.04.2022. godine, izdatog od strane ovog Ministarstva, na osnovu člana 18, 113 i 139 stav 1 tačka 3, stav 2 i stav 3 *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 br. 09-332/22-885/3 od 14.04.2022. godine, kojim je “MONRUS INVESTMENT” DOO iz Budve i Samardžić Saši iz Budve, data saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju zgrade - objekta mješovite namjene - (apartmanski objekat) - fazna gradnja BRGP podzemnih i nadzemnih etaža: $1.914,33 + 6.928,63 = 8.842,96$ m², na urbanističkoj parceli UP12, Bloka 9, na katastarskim parcelama broj: 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” (“Sl. List Crne Gore”, opštinski propisi broj 01/09), Opština Budva.

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem Ministarstva održivog razvoja i turizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta br. 09-332/22-885/3 od 14.04.2022. godine, “MONRUS INVESTMENT” DOO iz Budve i Samardžić Saši iz Budve, data je saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju zgrade - objekta mješovite namjene - (apartmanski objekat) - fazna gradnja BRGP podzemnih i nadzemnih etaža: $1.914,33 + 6.928,63 = 8.842,96$ m², na urbanističkoj parceli UP12, Bloka 9, na katastarskim parcelama broj: 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”, Budva (“Sl. List Crne Gore”, opštinski propisi broj 01/09).

Članom 139 stav 1. tačka 3 Zakona o upravnom postupku, rješenje se obavezno poništava ako, između ostalog njegovo izvršenje nije pravno ili stvarno moguće.

U slučaju iz stava 1 ovog člana, rješenje će se poništiti, u roku od deset godina od dana izvršnosti rješenja, po službenoj dužnosti ili na predlog stranke. Rješenje poništava javnopravni organ koji je donio to rješenje ili drugostepeni organ, odnosno organ koji vrši nadzor u skladu sa zakonom – čl. 139. st. 2 i 3 Zakona.

Postupajući po službenoj dužnosti, a na osnovu uvida u spise predmeta i idejno rješenje na osnovu kojeg je izdata saglasnost od 14.04.2022. godine, ovo Ministarstvo je utvrdilo sljedeće:

Predmetna urbanistička parcela UP12 blok 9, u zahvatu DUP-a „Rozino I“ („Sl. List Crne Gore“ opštinski propisi br. 01/09) nalazi se u okviru mješovite namjene - stanovanje sa komplementarnim sadržajima SMN2. Površine mješovite namjene predviđene su za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovladavajuća. Objekti u zoni mješovite namjene mogu biti: slobodnostojeći, objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti. Za predmetnu urbanističku parcelu, planskim dokumentom su propisani sljedeći urbanistički parametri: spratnost 2G+P+6+Pk, maksimalna površina pod objektom 868m², maksimalna BRGP 6947m², indeks zauzetosti 0.52, indeks izgrađenosti 4.14, minimalna BRGP stanovanja 3474m², maksimalna BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti 3474m², BRGP garaže 3017m², površina pod zelenilom 446m², orijentacioni broj stanova 16, orijentacioni broj apartmana 33, orijentacioni broj lokala 46, broj stanovnika 38, maksimalan broj korisnika 194, minimalno potreban broj parking mjesta 98, neizgrađena površina parcele 808m², površina pod zelenilom po stanovniku 11.6m², površina pod zelenilom po korisniku 2.3m², neto gustina stanovanja 218st/ha, neto gustina korišćenja 1105kor/ha.

Poglavlje 5.1.2. *Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu*, propisuje da potkrovlje ispod ravnog krova, krova blagog nagiba do 10°, poluobličastog krova ili mješovitog krova, može imati površinu do 75% površine tipske nadzemne etaže, uvučeno pretežno s ulične strane (povučeni sprat-Ps). Dalje, poglavlje 5.9.2. *Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene - stanovanje sa kompatibilnim sadržajima (SMN2)*, podnaslov 5.9.2.3. *Izgradnja na parceli*, propisuje da krovovi ovih objekata mogu biti kosi nagiba 18-23°, ili ravni, a krovni pokrivač adekvatan nagibu. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je projektom predviđen povučeni sprat ispod kosog krova nagiba 10°, što nije u skladu sa smjernicama planskog dokumenta koje su važeće za predmetnu namjenu, odnosno na predmetnoj parceli moguće je predvidjeti potkrovlje ispod kosog krova nagiba 18-23°, ili povučeni sprat ispod ravnog krova. Idejno rješenje je neophodno korigovati u skladu sa gore navedenim.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da nije dat podatak o površini zelenih i slobodnih površina u okviru parcele, te nije moguće utvrditi da li su ispoštovani planom propisani uslovi. Minimalna površina pod zelenilom za predmetnu parcelu iznosi 446m², neizgrađena površina parcele 808m², i minimalna površina pod zelenilom po stanovniku iznosi 11.6m². Osim toga, potrebno je precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli, u Tehničkom opisu i na grafičkim priložima.

Daljim uvidom u dostavljeno idejno rješenje, ovaj Direktorat konstatuje da je projektom predviđeno 98 stambenih jedinica, odnosno cca 190 stanovnika, čime je prekoračen parametar dat planskim dokumentom. U tabeli koja čini sastavni dio planskog dokumenta za UP 12, blok 9, propisan je orijentacioni broj stanova 16 kao i orijentacioni broj apartmana 33, ukupno 49. Osim toga propisana je neto gustina stanovanja koja za predmetnu parcelu iznosi 218 st/ha. Neophodno je korigovati idejno rješenje, i isto uskladiti sa parametrima iz planskog dokumenta, vodeći računa da planirana gustina stanovanja bude u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Poglavlje 5.3.11. *Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila*, propisuje da prilikom projektovanja podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protivpožarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonima, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Prilikom projektovanja garaža, potrebno je obezbijediti neometano manevrisanje automobila kroz garažu, što znači da **nije moguće uslovno parkiranje (makaze sistem)**, pri kojem izlazak jednog vozila zavisi od izlaska drugog parkiranog vozila. Ukoliko se planira parkiranje putem lift platforme, uz tehnički opis je neophodno dostaviti specifikaciju lift platforme, kako bi se utvrdilo da li su idejnim rješenjem ispunjeni uslovi za primjenu iste. Predmetnim idejnim rješenjem su predviđene dvije podzemne etaže u funkciji garažiranja vozila putem sistema makaza, što nije u skladu sa gore navedenim. Idejno rješenje je neophodno korigovati i isto uskladiti sa Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl.List CG", broj 9/2012).

Takođe, članom 114 *Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl.List CG", broj 9/2012)* propisano je da parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje se za 0,3 do 0,6m zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5,50m. Za parelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2.00 x 5.50m, a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3.50m. Otvorena prava rampa za pristup do parkirališta i garaža u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500m² ima maksimalan pad od 15%. Potrebno je uskladiti idejno rješenje sa gore navedenim uslovima, te na grafičkim priložima iskotirati dimenzije parking mjesta, pristupne i unutrašnjih rampi, kao i dimenzije komunikacija za pristup do parking mjesta kako bi se moglo jasno utvrditi da li su ispoštovani uslovi propisani Pravilnikom.

Osim toga, nije moguće planirati parking mjesta po obodu parcele jer ista ugrožavaju sigurnost saobraćaja i pješaka. Potrebno je predvidjeti parking mjesta u okviru parcele tako da se istima pristupa sa interne saobraćajnice.

Poglavlje 5.3.3. *Veličina i oblik urbanističke parcele*, propisuje da ukoliko je urbanistička parcela u zaleđu postojećeg objekta, za novi objekat građevinska linija se određuje prema važećim minimalnim rastojanjima od granica susjednih parcela koja su određena za svaku namjenu. Poglavlje 5.9.2. *Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene - stanovanje sa kompatibilnim sadržajima (SMN2)*, podnaslov 5.9.2.2. *Horizontalna i vertikalna regulacija*, propisuje da je minimalno

odstojanje od susjednog objekta za slobodnostojeće objekte je 10m, te da je minimalno odstojanje objekta od bočne gradnice parcele 3m, a od zadnje 4m. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da na grafičkim priložima nisu precizno prikazana udaljenja planiranog objekta od granica susjedne parcele. Potrebno je korigovati Idejno rješenje u skladu sa gore navedenim.

Poglavlje 5.9.2.3. *Izgradnja na parceli* propisuje da ukoliko se planiraju stambeni sadržaji, potrebna površina za dječja igrališta je po normativu 1m² /stan (minimalno 100-150m²). Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da projektom nije predviđena površina dječijeg igrališta u okviru urbanističke parcele, što nije u skladu sa smjericama iz planskog dokumenta. Potrebno je ispraviti Idejno rješenje u skladu sa gore navedenim, i tačno numerisati i imenovati sve grafičke priloge koji čine sastavni dio tehničke dokumentacije.

Stepenište nije moguće planirati kao ratifikovano stepenište, a osim toga neophodno je projektovati međupodest, sve u skladu sa pravilima struke.

Osim navedenog upućujemo na sljedeće tehničke nedostatke:

Obrazac 1 - Naziv objekta je potrebno prilagoditi namjeni površina kojom se ispunjavaju uslovi za gradnju - Objekti mješovite namjene SMN2 - objekti mješovite namjene, stanovanje sa komplementarnim sadržajima.

Projektni zadatak idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. List Crne Gore“ br. 44/18 i 43/19) tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora. Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, uključujući ugovor između projektanta i investitora, projektni zadatak i tehnički opis, je potrebno uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta i investitora.

U skladu sa članom 10 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* („Sl. List Crne Gore“, br. 44/18 i 43/19), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli.

Uz idejno rješenje je neophodno dostaviti geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci.

Svi grafički prilozi treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane od strane ovlaštenog inženjera na Obrascu 6 u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. List Crne Gore", br. 44/18 i 43/19)*.

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno jasno prikazati položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

Potrebno je dostaviti prilog *Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena* koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima je potrebno označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta, sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan.

Osim navedenog, ovaj organ takođe konstatuje da je na osnovu uvida u dostavljeni Elaborat parcelacije po DUP-u „Rozino I“, odnosno Zapisnik o parcelaciji po DUP-u, utvrđeno da UP12 čine kat. parcele 528/6, 532/12, 531/5, 531/6, 531/2, 531/3, 532/10, 533/11, 532/13 i 531/13 KO Budva, te da je ukupna površina 1676m². Daljim uvidom u skicu premjera koja je sastavni dio elaborata, utvrđeno je da u sastav UP12 ulaze sledeće katastarske parcele novog stanja 533/11, 532/10, 532/12, 532/13, 531/3, 531/5, 531/6, 528/6, 531/2 i 531/13 KO Budva. Uvidom u listove nepokretnosti utvrđene su površine kat. parcela kao i ukupna površina UP12 koja iznosi 1583m². S obzirom na prednje, neophodno je dostaviti Izjavu licencirane geodetske organizacije preko kojih katastarskih / urbanističkih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je obezbijeđen prilaz lokaciji

i objektu i u čijem su vlasništvu iste kao i **spisak svih katastarskih parcela novog stanja koje čine predmetnu urbanističku parcelu UP12 sa pripadajućim površinama i upisanim vlasništvom**, kako bi se precizno utvrdile površine i vlasništvo nad parcelama koje ulaze u sastav UP 12.

Neposrednim uvidom u elektronsku evidenciju Uprave za katastar i državnu imovinu, List nepokretnosti br. 4084 - Prepis, na dan 11.10.2023. godine, za kat. parcelu 533/11 KO Budva, utvrđeno je da je ista u svojini Duletić Ljubice i Bajčetić Zorke, a na osnovu uvida u spise predmeta nije utvrđeno postojanje ugovora o zajedničkoj izgradnji za predmetnu parcelu između imenovanih i investitora "MONRUS INVESTEMNT" DOO iz Budve i Samardžić Saše iz Budve, na koje glasi izdata saglasnost od 14.02.2022. godine. Uvidom u elektronsku evidenciju Lista nepokretnosti br. 317 - Prepis, na dan 11.10.2023. godine, za kat. parc. 532/12 i 532/13 KO Budva utvrđeno je da su iste u svojini Crne Gore sa pravom raspolaganja Opštine Budva u obimu prava 1/1, te da za iste u spisima predmeta postoji samo zahtjev za otkup od strane investitora. Za kat. parcelu 531/3 KO Budva koja je u vlasništvu "Galop Inženjering" DOO iz Budve, dostavljena je saglasnost da navedeni investitor može da gradi planirani objekat, dok je uvidom u List nepokretnosti br. 1319 - Prepis, na dan 11.10.2023. godine, utvrđeno da predmetna saglasnost nije upisana u isti. Za kat. parcelu 531/6 KO Budva, uvidom u elektronsku evidenciju Lista nepokretnosti br. 1769 - Prepis, na dan 11.10.2023. godine, utvrđeno je da je ista u vlasništvu Jovanović Ivana, Jovanović Rajka i Kalezić Veselinke, dok je uvidom u spise predmeta utvrđeno postojanje notarskog zapisa Ugovora o kupoprodaji zaključenog na dan 03.12.2021. godine između imenovanih kao prodavaca i "Monrus Investment" DOO Budva kao kupca, a daljim uvidom je utvrđeno da predmetni ugovor o kupoprodaji nije upisan u List nepokretnosti. Za kat. parcelu 528/6 KO Budva, uvidom u elektronsku evidenciju Lista nepokretnosti br. 317 - Prepis, na dan 11.10.2023. godine, utvrđeno je da pravo svojine ima Crna Gora, a pravo raspolaganja Opština Budva u obimu prava 1/1, te da za istu u spisima predmeta postoji samo zahtjev za otkup. Za kat. parcelu 531/1 KO Budva, uvidom u elektronsku evidenciju Lista nepokretnosti br. 1291 - Prepis, na dan 11.10.2023. godine, utvrđeno je da je ista u vlasništvu Glendža Zorke.

Članom 91 stav 1,2 i 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, kao i da je investitor lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje koja između ostalog sadrži i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kako u konkretnoj upravnoj stvari investitor nema pravo svojine na katastarskim parcelama bliže opisanim gore, a koje čine dio lokacije za građenje planiranog objekta, te kod činjenice da isti nije regulisao imovinsko pravne odnose, kako mu je bilo naloženo Rješenjem kojim mu je data uslovna saglasnost od strane ovog organa od 14.04.2022. godine, to isti nema svojstvo aktivno legitimisane stranke u smisla člana 91 stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta.

U prilog navedenom, stoji i činjenica da je Zahtjev za davanje saglasnosti potpisan i dostavljen od strane privrednog društva "Monrus Investment" DOO i fizičkog lica Saše Samrdžića, dok u spisima predmeta i elektronskoj evidenciji Uprave za katastar i državnu imovinu, nema dokaza da je Saša Samrdžić vlasnik zemljišta na kojem je planirana predmetna izgradnja, niti u spisima predmeta postoji Ugovor o zajedničkoj izgradnji koji bi dao legitimitet stranke podnosiocu i potpisniku Zahtjeva za davanje saglasnosti Saši Samardžiću.

Članom 113 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) propisano je da rješenje može biti donijeto i bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka kad je to propisano zakonom.

Saglasno izloženom činjeničnom stanju, sa pozivom na član 113 i 139 st.1 tačka 3, st. 2 i st. 3 Zakona o upravnom postupku, 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.10.13 13:37:54 +02'00'