



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i  
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 322  
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj: 01-592/10  
Podgorica, 08.09.2021.godine

„ GALOP INŽENJERING „ D.O.O.

BUDVA

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

Obradili:  
Pavičević Nataša, dipl.pravnik  
Siniša Minić, dipl.inž.arhitekta



Glavni državni arhitekta  
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

Dostavljeno:  
-Naslovu;  
-Advokat Dragan Guberinić, Benovo br. 584-Kotor;  
-a/a.

CRNA GORA  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA  
I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj: 01-592/10  
Podgorica, 08.09.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87. stav 1, 4. tač.1. i 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, člana 88. st. 2. ovog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „ GALOP INŽENJERING „ D.O.O. Budva, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta sa podzemnom garažom, na djelovima urbanističkih parcela: UP 8, čiji dio čine katastarske parcele broj 513/5, 513/6, 514/1, i 515/4 sve K.O. Budva, UP 9 čiji dio čine katastarske parcele broj 514/2, 515/3, i 516/4 sve K.O. Budva, Blok br. 9, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ROZINO I“, Budva („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/09), donosi

## R J E Š E N J E

DAJE SE „ GALOP INŽENJERING“ D.O.O. iz Budve, saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta sa podzemnom garažom, na djelovima urbanističkih parcela: UP 8, čiji dio čine katastarske parcele br. 513/5, 513/6, 514/1, i 515/4 sve K.O. Budva, UP 9 čiji dio čine katastarske parcele br. 514/2, 515/3, i 516/4 sve K.O. Budva, Blok br. 9, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ROZINO I“, Budva („Sl. List Crne Gore“, opštinski propisi, broj 01/09) u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti za dio UP8 - 0,33, indeks zauzetost za dio UP9 - 0,29, indeks izgrađenosti za dio UP8 - 2,63, indeksa izgrađenosti za dio UP9 – 2,36, spratnost:G+P+6+Ps, odnosno visine objekta i ostvarenog odnosa prema građevinskoj liniji.

## o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-592/1 od 24.03.2021. godine, „GALOP INŽENJERING“ D.O.O. iz Budve obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, Glavnom Državnom arhitekti, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta sa podzemnom garažom, na djelovima urbanističkih parcela: UP 8, čiji dio čine katastarske parcele broj 513/5, 513/6, 514/1, i 515/4, sve K.O. Budva, UP 9 čiji dio čine katastarske parcele broj 514/2, 515/3, i 516/4 sve K.O. Budva, Blok br. 9, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ROZINO I“, Budva („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/09).

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo je dostavilo sledeću dokumentaciju: Idejno rješenje predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi projektovanog od strane „KOTOR ARH“ D.O.O. iz Kotora; Urbanističko - tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta broj: 06-061-401/7-2018 od 19.05.2020.godine izdatih od strane Opštine Budva, Sekretarijat za urbanizma i održivi razvoj, Urbanističko - tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju javne garaže broj: 06-061-1187/3 od 27.11.2018.godine izdatih od strane Opštine Budva, Sekretarijat za urbanizma i održivi

razvoj, Urbanističko - tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju apartmanskog objekta broj: 06-061-401/2 od 21.12.2018.godine izdatih od strane Opštine Budva, Sekretarijat za urbanizma i održivi razvoj, Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Opštine Budva br.953-104-1825 od 17.07.2019.godine, Zapisnik o inspekcijском pregledu br.1071-1-BD-259/1 od 09.09.2020.godine, List nepokretnosti 3919 - prepis od 17.06.2021. godine, za kat. parcelu br: 513/5; List nepokretnosti 2955 - prepis od 17.06.2021. godine, za kat. parcelu br: 513/8; List nepokretnosti 4066 - prepis od 17.06.2021. godine, za kat. parcele br: 514/1 i 514/2; List nepokretnosti 3380 - prepis od 17.06.2021. godine, za kat. parcelu br: 517/3; List nepokretnosti 2840 - prepis od 17.06.2021. godine, za kat. parcelu br: 513/6; List nepokretnosti 4056 - prepis od 17.06.2021. godine, za kat. parcele br: 515/3 i 515/4 sve KO Budva; Izjavu projektanta "Kotor Arh" DOO Kotor, sa Izjavom o izmjenama idejnog rješenja i Izvještaj geodetske licencirane organizacije od 19.05.2021.godine u odnosu na član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev i spise predmeta, pa odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačka 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlašćenja 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.

Saglasnost iz stava 4. tač. 1, 2, 4 i 5 ovog člana izdaje se rješenjem u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1. Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215. Zakona.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo je, a po zahtjevu „AG PROJEKT“, D.O.O.Nikšić, br.01-592/3 od 07.04.2021.godine rješenjem, br. 01-592/4 od 16.05.2021.godine, imenovanim priznalo svojstvo stranke u upravnom postupku, pokrenutom po zahtjevu „GALOP INŽENJERING“, D.O.O.Budva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta sa podzemnom garažom na urbanističkim parcelama: UP 8 koju čine katastarske parcele, br. 513/5, 515/4, 514/1, 513/6 i 513/8 sve K.O.Budva i na UP 9, koju čine katastarske parcele, br. 514/2, 515/3 516/4 i 517/3 sve K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rozino I“, Opština Budva, („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 01/14), Opština Budva.

U zahtjevu, imenovani u bitnom ističe, da ima opravdani interes za učešće u predmetnom postupku, budući da su vlasnici katastarskih parcela, br. 517/3 i br. 516/3 sve K.O.Budva koje su dio urbanističke parcele koja je predmet idejnog rješenja. Napominju, da je predmetni upravni postupak prekinut pred prvostepenim organom zbog provjere urbanističko-tehničkih uslova od strane nadležnog inspekcijskog organa koji je utvrdio nezakonitost istih jer su numeričkom zamjenom parcela, kapaciteti planiranih objekata dvostruko uvećani. Sa navedenih razloga je predmetni postupak pravosnažno okončan pred prvostepenim organom, odbijanjem zahtjeva za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru „ Galop Inženjering „ D.O.O.iz Budve.

Postupajući po zahtjevu „ AG PROJEKT „ D.O.O.Nikšić, za priznavanje svojstva stranke – zainteresovanog lica u upravnom postupku, pokrenutog po zahtjevu „ GALOP INŽENJERING „ D.O.O.Budva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta sa podzemnom garažom na urbanističkim parcelama: UP 8 koju čine katastarske parcele, br. 513/5, 515/4, 514/1, 513/6 i 513/8 sve K.O.Budva i na UP 9, koju čine katastarske parcele, br. 514/2, 515/3 516/4 i 517/3 sve K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Rozino I “, Opština Budva, ovo Ministarstvo – Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta je u cilju utvrđivanja opravdanosti pravnog interesa imenovanih i budući da se radi o dvostranačkoj upravnoj stvari, održalo usmenu raspravu – zapisnik, br.01-592/4 od 12.05.2021.godine. Na navedenoj usmenoj raspravi, uzete su izjave stranaka u postupku u odnosu na utvrđeno činjenično stanje i u odnosu na traženo izjašnjavanje zainteresovane stranke u postupku vezano za svojinska ovlašćenja na susjednim kat. parcelama, br.517/3 K.O.Budva, koja čini dio urbanističke parcele UP 9 na kojoj se nalazi planirani objekat i 516/3 K.O.Budva, shodno listovima nepokretnosti 3380 – prepis i 3954-prepis.

U cilju utvrđivanja iskazanosti pravnog interesa „ AG PROJEKT „ D.O.O.Nikšić, koji su se u ovaj postupak uključili radi zaštite svojih pravnih interesa, ovo Ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta je ostvarilo uvid u zvaničnu katastarsku evidenciju Uprave za nekretnine Crne Gore – Područna jedinica Budva, gdje je utvrđeno da imenovani na navedenim katastarskim parcelama: , br.517/3 K.O.Budva, koja čini dio urbanističke parcele UP 9 na kojoj se nalazi planirani objekat i 516/3 K.O.Budva, shodno listovima nepokretnosti 3380 – prepis i 3954-prepis ima svojinska ovlašćenja.

Sa izloženih razloga,kako je imenovani iskazao opravdanim pravni interes i uključio se u postupak radi zaštite svojih pravnih interesa jer su nosioci prava korišćenja na katastarskim parcelama, br.517/3 K.O.Budva, koja čini dio urbanističke parcele UP 9 na kojoj se nalazi planirani objekat i 516/3 K.O.Budva, shodno listovima nepokretnosti 3380 – prepis i 3954-prepis u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Rozino I “, Opština Budva, (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” br. 01/14), Opština Budva, ovo Ministarstvo – Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta je odlučilo da imenovano lice ima status stranke u postupku – zainteresovano lice.

U daljem upravnom postupanju, aktom, br. 05-592/5 od 25.05.2021. godine, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta je u cilju

utvrđivanja potpunog činjeničnog stanja, shodno članu 111. Zakona o upravnom postupku, od investitora „Galop Inženjering „D.O.O.Budva, tražio ispravku tehničke dokumentacije – Idejnog rješenja u smislu što : naslovna strana idejnog rješenja ne sadrži tačne brojeve katastarskih parcela na kojima se planira izgradnja objekta, jer sadrži i brojeve katastarskih parcela broj 513/8 (vlasništvo Države Crne Gore) i 517/3 (vlasništvo „AG Projekt“ d.o.o. iz Nikšića; ne sadrži izjavu projektanske firme da su idejnim rješenjem ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko – tehničkih uslova u smislu oblikovanja i materijalizacije iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona, osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) - čl. 87 Zakona, i da je obezbijeđen saobraćajni priključak objektu – parceli shodno planskom dokumentu i da je isti nesporan u smislu svojinsko pravnih odnosa; predmetni zahtjev je podniet za davanje saglasnosti na idejno rješenje apartmanskog objekta sa podzemnom garažom na djelovima urbanističkih parcela br. UP 8 i UP 9, bloka 9, međutim idejnim rješenjem, dijelom tekstualnog i grafičkog projekta obuhvaćena je i susjedna urbanistička parcela UP 5 i javna garaža na njoj koja nije predmet ovoga zahtjeva i postupka, za koju u predmetu postoje izdati urbanističko tehnički uslovi broj 06-061-1187/3 od 27.11.2018. godine; takođe se u predmetu nalaze izdati urbanističko tehnički uslovi broj 06-061-401/2 od 21.12.2018. godine za izgradnju objekta na urbanističkim parcelama broj UP 12 i UP 13, koji takođe nijesu predmet ovoga zahtjeva i postupka; zahtjev, idejno rješenje i prateća dokumentacije (posebno: naslovna strana idejnog rješenja, urbanističko – tehnički uslovi, tehnički opis, elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, situacija objekta – lokacija) nijesu međusobno usaglašeni što se tiče brojeva (oznaka) urbanističkih i katastarskih parcela, odnosno djelova urbanističkih parcela br. UP 8 i UP 9, na kojima se planira izgradnja predmetnog objekta, jer sadrži podatke i za urbanističke parcele br. UP 12 i UP 13; Elaborat koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine PJ Budva pod br. 953-104-1825 od 17.07.2019. godine je izrađen na osnovu izdatih urbanističko tehničkih uslova broj 06-061-401/2 od 21.12.2018. godine, koji ne važe, jer su izmijenjeni novim urbanističko - tehničkim uslovima broj 06-061-401/7-2018 od 19.05.2020. godine po nalogu urbanističko - građevinskog inspektora, koji je kontrolnim inspekcijskim pregledom broj 1071-1-BD-259/1 od 09.09.2020. godine konstatovao da su isti izdati u skladu sa važećim planskim dokumentom, pa je shodno tome potrebno Elaborat uskladiti sa novim uslovima u smislu oznaka urbanističkih i katastarskih parcela. Idejnim rješenjem kolski prilaz parcelama i objektima je projektovan preko parking prostora koji je planom planiran u sklopu saobraćajnice oznake S-10, što nije u skladu sa planskim dokumentom. Takođe je kolski prilaz projektovan preko katastarske parcele broj 513/8 a ista ulazi u sastav urbanističke parcele broj 8, koja je u vlasništvu Države Crne Gore, koja nije dala saglasnost za prilaz objektu. S obzirom na činjenicu da se radi o ozgradnji objekata na djelovima urbanističkih parcela broj 8 i 9, potrebno je i u tom dijelu u svin grafičkim i tekstualnim djelovima idejnog rješenja isto uskladiti. Idejno rješenje ne sadrži dovoljan broj poprečnih i podužnih presjeka kroz objekat i teren, na osnovu kojih podataka bi se utvrdila visina objekata, visina poslednje etaže i visinska kota prizemlja u odnosu na teren i prilaz objektu. Uvidom u presjek 1-1 kroz objekat i teren utvrđeno je da je na tom dijelu objekta (sjeverna strana) prekoračena visina vijenca objekta za cca 1,00 m, jer je ista projektovana 25,00 m, dok je za objekte u zoni SV4 - stanovanje velike gustine - visoki objekti, planom propisana visina vijenca za spratnost G+P+6+PK u koju spada i ovaj objekat, u iznosu max 24,00 m (Maksimalna visina vijenca iznosi: za stanovanje velike gustine sa visokim objektima: 24,0 – 25,50 m (G+P+6+Pk = 24,0m, G+P+7 = 25,50m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca. Takođe, Uvidom u presjek 1-1 kroz objekat i teren, utvrđeno je da spratnost nije u skladu sa planskim dokumentom, jer je projektovana 2G+P+6+Ps (2 garaže, prizemlje, 6 spratova i povučeni

sprat – visine nadzitka cca 2,88 m), dok je planom propisana spratnost 3G+P+6+Pk (3 garaže, prizemlje, 6 spratova i potkrovlje sa nadzirkom od max 1,50 m).

Takođe, idejnim rješenjem nije u potpunosti opisana materijalizacija spoljnog omotača objekta u smislu: otvora, krovnog pokrivača, ograda, stepeništa i uređenje terena.

Aktom 01-592/6 od 04.06.2021.godine, imenovani su dostavili traženu dopunu u vidu izjave o izmjenama idejnog rješenja, kao i novi CD sa idejnim rješenjem i ista je shodno čl.111 i 112 Zakona o upravnom postupku radi izjašnjenja na rezultate ispitnog postupka i ovako utvrđenog činjeničnog stanja a „ AG PROJEKT „ D.O.O.Nikšić, su aktom, br. 09-592/9 od 19.07.2021.godine dostavili izjašnjenje na novo dostavljeno idejno rješenje, koje se u bitnom, sastoji u sledećem:

Osporava se legitimacija investitora, dostavljeno je više urbanističko-tehničkih uslova a namjena parcela je prema idejnim rješenjem apartmanski objekti, dok planski dokumenti su utvrdili namjenu predmetne lokacije kao Stanovanje velike gustine ( SV 4), dakle kao stambeni objekti za koje se plaća uvećani iznos naknade za komunalno opremanje u odnosu namjene parcela za apartmanski objekat – turizam. Dakle, kako se navodi, izmjena namjene iz stambenog u apartmanski objekat isključivo služi umanjenju naknade u iznosu od 50%, a to se i odnosi i na površinu podzemno izgrađenog dijela parcele, jer kako ističu, stambeni objekti mogu imati zauzetost podzemnim etažama garaža od 75%. Idejnim rješenjem je pokrivenost podzemnim garažama 100%.

Osim navedenog, ističu da je povećan broj stambenih jedinica u odnosu na planski kapacitet.

Dostavljenim novim izmjenama urbanističko-tehničkih uslova utvrđeno je da su isti izdati sa dvostruko uvećanim kapacitetima.

Dalje, navodi se da je Detaljnim urbanističkim planom „ Rozino I“ u Poglavlju 5.8. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata u zoni izgradnje ( SV 3, SV 4), navodi se da je za ovu namjenu i zonu objekata, predviđen kos krov ( potkrovlje konkretno), ne i mogućnost povučenog sprata.Dakle, spratnost je : 3G+P+6+Pk, dakle planirano je potkrovlje, ne i povučeni sprat. Objekat je u prosjeku visine 25,0 m, dok je planom predviđeno 24,0 m.

Pitanje parternog uređenja koji je bitan element uređenja Idejnog rješenja nije, kako navode, usklađen sa smjernicama Plana, jer se na površinama namijenjenim za hortikulturno uređenje parcele projektovan parking.Kolski prilaz u objekat je planiran preko javnog parkinga umjesto preko vlasničkog parcele. Takođe ni problem mirujućeg saobraćaja nije riješeno u skladu sa Planom kojim je predviđeno 3 podzemna nivoa garaže a nije dozvoljeno ni prebacivanje kapaciteta sa jedne urbanističke parcele na susjedne.

Uvidom u dostavljeno izmijenjeno idejno rješenje, tehnički opis, izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara, izrađeno od strane „KOTOR ARH“ D.O.O. Budva, Glavni Državni arhitekta konstatuje da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Detaljnog urbanističkog plana „ROZINO I“, Budva („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 01/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara (indeksa zauzetosti za dio UP8 - 0,33, indeksa zauzetosti za dio UP9 - 0,29, indeksa izgrađenosti za dio UP8 - 2,63, indeksa izgrađenosti za dio UP9 – 2,36, spratnosti G+P+6+Ps, odnosno

visine objekta i odnosa prema građevinskoj liniji a shodno stručnom mišljenju rukovodioca radnog tima za izradu Detaljnog urbanističkog plana „Rozino I „ Dragana Mirovića“, u kojem se, u odgovoru na navode zainteresovanog lica, datih u izjašnjenju na rezultate ispitnog postupka, konstatuje:

Moguće je umjesto potkrovlja ispod kosog krova projektovati povučeni sprat (Ps), a u svemu u skladu sa definicijom koja je data u poglavlju 5.1.2 OBJAŠNJENJE POJMOVA KOJI SE KORISTE U PLANU, tačka 3, stav 2, gdje je rečeno:

Potkrovlje je dio objekta ispod krovne konstrukcije, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može biti formirano na sljedeće načine:

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)

Tri nivoa garaže su definisane za „MINIMALNO POTREBAN broj parking ili garažnih mjesta (PM) (GM)“ od 42 parking/garažna mjesta za uobičajeno upravno parkiranje (pod uglom od 90°), a za prosječno potrebnu BGP/1 parking/garažnom mjestu.

Na svakoj predmetnoj UP neophodno je ostvariti „**MINIMALNO POTREBAN broj parking ili garažnih mjesta (PM) (GM)“** , pa je moguće projektovati i manji broj podzemnih etaža pod uslovom da se obezbijedi MINIMALNO POTREBAN broj parking ili garažnih mjesta, i svakako uz poštovanje svih važećih propisa koji se odnose na garaže za putničke automobile i opremu koja se u njih ugrađuje.

U tabeli gdje su dati Urbanistički pokazatelji jasno stoji: ORIENATACIONI broj stanova, ORIJENTACIONI broj apartmana, ORIJENATACIONI broj lokala, a osnovna namjena im je da se na osnovu njih izvrši proračun infrastrukturnih sistema u zahvatu predmetnog DUP-a, pa prema tome odstupanja su moguća, bez ograničenja u vezi odstupanja.

Maksimalni broj korisnika na urbanističkoj parceli nije obavezujući prilikom projektovanja, a služio je za proračun infrastrukturnih sistema u zahvatu predmetnog DUP-a.

Spratna visina podzemne etaže garaže je u DUP „Rozino 1“ u Budvi definisana za uobičajeno parkiranje putničkih automobila, bez mehaničkih sistema i liftova.

U koliko se u podzemnoj etaži garaže za parkiranje putničkih automobila želi upotrebiti mehanički parking sistem, uz istovremeno smanjenje broja nivoa garaže, a uz obavezno zadovoljenje „**MINIMALNO POTREBNOG broja parking ili garažnih mjesta (PM) (GM)“** , spratna visina podzemne etaže garaže može biti i veća od 3,0 m zbog potreba ugradnje parking sistema, odnosno tehničkih karakteristika predviđenog parking sistema.

U koliko investitoru ali i kupcima stanova, apartmana i poslovnih prostora odgovara korišćenje parking sistema za parkiranje kola (makazica) moguće ga je primjeniti jer se na taj način može smanjiti broj podzemnih etaža garaže i ostvariti određeni benefiti. Takođe predviđeni parking sistem treba da ima odgovarajuće ateste koji se priznaju u Crnoj Gori, kao i potrebnu saglasnot na elaborat protivpožarnog projekta.

**Ovo ministarstvo upućuje, da je u istoj pravnoj situaciji zauzeto pravno stanovište Upravnog suda- Presuda Upravnog suda Crne Gore U. Br. 2899/2011, donijeta na sjednici Upravnog suda Crne Gore od 27.12.2011.godine po tužbi tužioca D.O.O.Zetogradnja – Ljetopis „ Podgorica protiv rješenja ovog ministarstva br. 05-**

**4784/8-2010 od 12.09.2011.godine. U istoj je konstatovano, između ostalog, da „ Donoseći osporeno rješenje po naprijed navedenoj presudi, tuženi nije postupio po primjedbama suda, već odbija zahtjev tužioca za izdavanje građevinske dozvole, pri tom ponovo ne cijeneći izjašnjenje tužioca u postupku izdavanja građevinske dozvole, broj: 05-847/1 koja se odnosi na urbanističko-tehničke uslove i spratnost objekta, a koje je iznijeto i na raspravi održanoj kod tuženog 22.07.2011.godine, kao ni mišljenje profesora Ralevića“.**

U odnosu na navedeno, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, konststuje da na osnovu uvida u Detaljni urbanistički plan „ROZINO I“, propisani su „USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE“, a između ostalog to su:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Detaljnog urbanističkog plana „ROZINO I“, utvrđeno je da se novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.). Nije poželjna 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 na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

Takođe, tačkom 5.8. dati su URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI NOVE IZGRADNJE (SV3, SV4) pod sledećim uslovima:

Objekti u namjeni stanovanje veće gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

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 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.

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.

Maksimalna spratnost objekta za predmetne urbanističke parcele iznosi: G+P+6+Pk garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 6 spratova i potkrovlje. Podzemne garaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (PGL) se određuje na sljedeći način:

Najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih (što je slučaj u kod ovoga objekta) i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele;

PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m. Uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjena za garažu za turističke objekte ne smije biti veći od 90 %



površine pripadajuće urbanističke parcele, ukoliko PGL nije definisana u grafičkom prilogu br.08. Planirano stanje – regulacija i nivelacija, što je primijenjeno u predmetnom slučaju.

Za objekte u zoni SV4 - stanovanje velike gustine - visoki objekti, planom propisana visina vijenca za spratnost G+P+6+PK/Ps u koju spada i ovaj objekat, iznosi max 24,00 m (Maksimalna visina vijenca iznosi: za stanovanje velike gustine sa visokim objektima: 24,0 – 25,50 m (G+P+6+Pk = 24,0m, G+P+7 = 25,50m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.

Dozvoljena je fazna izgradnja u kompleksu slobodnostojećih objekata, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat. Objekti u nizu moraju biti izrađeni prema jedinstvenom projektu za svaki niz, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suterenski koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), uračunavaju se u ukupnu BRGP a ukupna planirana spratnost objekta se smanjuje za jednu etažu.

Površine za stanovanje su prvenstveno namijenjene za stanovanje.

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti, i: prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne i kancelarijske djelatnosti koje se osim u prizemljima objekata mogu obavljati i u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista.

To znači da navodi zainteresovanog lica u pogledu namjene objekta jer po ocjeni ovog ministarstva navedeni planski dokument je predvidio na opisanoj lokaciji turističke-apartmanske objekte.

Takođe, Poglavljem 5.1.2. "Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu" DUP-a

Rozino I definisano je 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).

Uvidom u izjavu, izdatu od strane projektanta, konstatovano je da su prilikom projektovanja idejnog rješenja, dva apartmanska objekta sa podzemnom garažom korišćeni urbanistički parametri koji se odnose na one djelove urbanističkih parcela UP 8 i UP9 za koje je urađen elaborat parcelacije po DUP-u, da su ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko tehničkih ulosva u smislu oblikovanja i materijalizacije, te da je kolski pristup urbanističkim parcelama UP8 i UP 9, Blok 9, Detaljnog urbanističkog plana "Rozino I", Opština Budva, obezbijeđen u skladu sa tektualnim dijelom UTU-a kao i izvodom iz DUP-a, i to sa javne gradske saobraćajnice koja se nalazi sa južne strane UP 8 i UP 9, na koju se pomenute urbanističke parcele oslanjaju cijelom svojom širinom.

Sa navedenog, ovo ministarstvo navodi da ne stoje navodi zainteresovanog lica da je kolski prilaz u objekat planiran preko javnog parkinga, budući da je isti obezbijeđen preko sa javne gradske saobraćajnice koja se nalazi sa južne strane UP 8 i UP 9, a što je u skladu sa članom 10 stav 10 Zakona o državnim putevima u kojem je jasno propisano da su dobra u opštoj upotrebi, dobra koja su dostupna svima pod jednakim uslovima i njihova upotreba se vrši bez posebnih dozvola ili odobrenja nadležnih organa ( putevi, trgovi, vodotoci, luke, aerodromi, gradski parkovi i drugo).

Uvidom u List nepokretnosti 4066 – prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Budva, br. 104-919-8445/2021 od 25.06.2021.godine, utvrđeno je da su kat.parcele br: 514/1 i 514/2 K.O. Budva u korišćenju "Galop inženjering" D.O.O. Budva u obimu prava 1/1; uvidom u List nepokretnosti 4056- prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Budva, br. 104-919-8446/2021 od 25.06.2021.godine, utvrđeno je da su kat. parcele br: 515/3 i 515/4 K.O. Budva u korišćenju "Galop inženjering" DO.O Budva, u obimu prava 1/1; uvidom u List nepokretnosti

3496 - prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Budva, br. 104-919-8447/2021 od 25.06.2021.godine, utvrđeno je da je kat.parcela br: 516/4 K.O. Budva, u korišćenju „ Galop Inženjering „D.O.O.Budva, u obimu prava 1/1, uvidom u List nepokretnosti 3919 – izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Budva, br. 104-919-8448/2021 od 25.06.2021.godine, utvrđeno je da je kat. parcela br: 513/5 K.O..Budva u svojini „ Galop inženjering” D.O.O. Budva u obimu prava 1/1; uvidom u List nepokretnosti 4106-prepis, izdat od strane nadležne Uprave- Područna jedinica Budva, utvrđeno je da je katastarska parcela, br. 513/6 K.O.Budva u svojini „ Galop inženjering” D.O.O. Budva u obimu prava 1/1, čime nije utvrđena legitimacija investitora u smislu člana 91. stav 1. i st. 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 ovim Zakonom, koja sadrži, između ostalog 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.Sa navedenog ne stoje ni navodi zainteresovanog lica da je sporno pitanje legitimacije investitora.

Takođe ne stoje ni navodi zainteresovanog lica, dati u izjašnjenju na rezultate ispitnog postupka, a koji se tiču primjedbi u dijelu pitanja zakonitosti urbanističko-tehničkih uslova jer je za to pitanje nadležan drugi organ, kao i pitanje parking prostora, mirujućeg saobraćaja i zelenih površina, kao ni brojem soba, odnosno smještajnih kapaciteta.Ovlašćenja i obaveze Glavnog Državnog arhitekta taksativno su utvrđena citiranim članom 87.stav 4.tač.1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i stav 2. istog člana Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem nigdje nije utvrđeno da se navedenim pitanjima bavi.

Kod izloženog pravnog i potpuno utvrđenog činjeničnog stanja stvari, a polazeći od Stručnog mišljenja obrađivača Plana – Rukovodioca radnog tima a shodno pravnom stanovištu, zauzeto povodom istog pravnog pitanja – Presuda Upravnog suda Crne Gore, U. Br. 2899/2011, donijeta na sjednici Upravnog suda Crne Gore od 27.12.2011.godine, ovo ministarstvo nalazi, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, da su se stekli uslovi za primjenu člana 87. stav 4 tačka 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i GALOP INŽENJERING“ D.O.O. iz Budve, izda saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta sa podzemnom garažom, na djelovima urbanističkih parcela: UP 8, čiji dio čine katastarske parcele br. 513/5, 513/6, 514/1, i 515/4 sve K.O. Budva, UP 9 čiji dio čine katastarske parcele br.514/2, 515/3, i 516/4 sve K.O.Budva, Blok br. 9, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ROZINO I“, Budva („Sl. List Crne Gore“, opštinski propisi, broj 01/09), Opština Budva.

Saglasno izloženom, riješeno 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.

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik  
Minić Siniša, dipl.inž.arh.

V.D. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

