



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: 09-10398/3
Podgorica, 06.03.2023. godine

“UNIPROM HOTELI” DOO

NIKŠIĆ

Novaka Ramova 17

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

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: 2023.03.06 13:40:33 +01'00'

Dostavljeno:
-a/a
-naslovu



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: 09-10398/3
Podgorica, 06.03.2023.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 18, člana 112 i člana 116 Zakona o Upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „Uniprom hoteli“ d.o.o. iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Studio synthesis“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 30.12.2022 godine u 09:52:35 + 01'00', za izgradnju ugostiteljskog objekta na dijelu urbanističke parcele UP 1.17e, Blok B1, na katastarskim parcelama 2429/1 i 2430 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Centar Budva („Službeni list CG“-opštinski propisi br.25/11), Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev „Uniprom hoteli“ d.o.o. iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Studio synthesis“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 30.12.2022 godine u 09:52:35 + 01'00', za izgradnju ugostiteljskog objekta na dijelu urbanističke parcele UP 1.17e, Blok B1, na katastarskim parcelama 2429/1 i 2430 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Centar Budva („Službeni list CG“-opštinski propisi br.25/11), Opština Budva.

Obrazloženje

Aktom broj 09-10398/1 od 30.12.2022.godine, Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratio se „Uniprom hoteli“ d.o.o. iz Nikšića, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Studio synthesis“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 30.12.2022 godine u 09:52:35 + 01'00', za izgradnju ugostiteljskog objekta na dijelu urbanističke parcele UP 1.17e, Blok B1, na katastarskim parcelama 2429/1 i 2430 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Centar Budva („Službeni list CG“-opštinski propisi br.25/11), Opština Budva.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-061-812/3 izdate 23.07.2019.godine od strane Sekretarijata za urbanizam I održivi razvoj, Opština Budva; List nepokretnosti br.623 KO Budva - Prepis broj 104-919-

22830/2022 od 26.12.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva za kat.parcelu br. 2429/1 i 2430 KO Budva; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjava geodetske licencirane organizacije i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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.

Članom 88 stav 2 Zakona, utvrđeno 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.

Sagledavajući dostavljenu dokumentaciju i važeći planski dokument, ovaj Direktorat je uputio na sljedeće nedostatke:

Smjernicama iz planskog dokumenta DUP „Budva - centar“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br. 25/11), Opština Budva, u bloku B1, na dijelu UP 1.17e, na kat. parc. 2419/8, 2429/1, 2430 KO Budva, planirana je namjena CD3 - ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; poslovne zgrade i CD5 – ugostiteljski objekti; poslovne zgrade.

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=3.036,60 m², indeks zauzetosti 0.60, indeks izgrađenosti 2.83, spratnost odnosno visina objekata P+3.

U skladu sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.), 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. **Tehnički opis mora biti uredno potpisan i pečatiran od strane odgovornog inženjera.**

Nisu dostavljene fotografije postojećeg stanja lokacije.

Nije dostavljen Obrazac 3 - Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima – sa potpisom i pečatom odgovornog inženjera.

Vertikalna regulacija - spratnost odnosno visina objekta nije usklađena sa urbanističkim parametrima datim za predmetnu lokaciju. Shodno Planskom dokumentu, planirana spratnost je P+3, dok je idejnim rješenjem predviđen objekat spratnosti Su+P+6.

Saobraćaj u mirovanju, odnosno parkiranje ili garažiranje vozila, nije obezbijeđeno. Planom je propisana obaveznost svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke (ili katastarske) parcele stacionira vozila prema standardima koji su propisani uz otvorene mogućnosti da to razreši na različite načine:

- podrumaska garaža (u više nivoa)
- suterenska garaža
- parkiranje na pločama iznad suterena i li podruma
- izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni uslovi i programski zahtjevi.

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja shodno Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014):

- poslovanje (na 1000 m2) ----- 30 pm (10-40 pm);
- trgovina (na 1000 m2) ----- 60 pm (40-80 pm);
- hoteli (na 1000 m2) ----- 10 pm (5-20 pm);
- restorani (na 1000 m2) ----- 120 pm (40-200 pm);

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u okviru zgrade u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika.

Kolski pristup predmetnoj lokaciji nije obezbijeđen. Shodno članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020.) građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće ukoliko nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu, uz uslov umanjenja propisanih indeksa za nedostajući dio parcele.

Shodno Planskom dokumentu, **potrebna je izrada Urbanističkog projekta** za kompletnu predmetnu zonu bloka 1B, odnosno urbanističke parcele UP 1.17a, UP 1.17b, UP 1.17c, UP 1.17d, UP 1.17e, UP 1.17f.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-10398/2 od 21.02.2023.godine - dokaz povratnica broj 09-10398/2 od 23.02.2023.godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 23.02.2023. godine.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kako podnosilac zahtjeva shodno članu 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije otklonio nedostatak u određenom roku, 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.

V.D. 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: 2023.03.06 13:39:40 +01'00'