



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: 09-332/23-4837/8
Podgorica, 01.08.2023. godine

“PARK PLAZA” DOO

BUDVA

Ul. Gospoština br.7

ZVICER NIKOLA

BUDVA

Ul. Dalmatinska br.9 Bijeli Do

ŠPADIJER ALEKSANDAR

BUDVA

Podličak bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Primo lica,
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo
ekologije prostornog planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355, givenName=Vladan,
sn=Stevovic, cn=Vladan Stevovic
Date: 2023.08.01 13:01:46 +0200



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Broj: 09-332/23-4837/8
Podgorica, 01.08.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6, člana 88 stav 2 i člana 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 18, 60 i 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca "Park Plaza" Doo Budva, Zvicer Nikole i Špadijer Aleksandra, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "Oliver Ing" Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta od dana 10.06.2023. godine u 18:10:24 + 02'00', za izgradnju apartmanskog objekta na UP3, blok 2, koju čine kat.parcele br.1260/2, 1259/2, 1261/3, 1261/4, 1261/5 i 1222/3 sve KO Budva, na UP br.3, blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.26/18), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev "Park Plaza" Doo Budva, Zvicer Nikole i Špadijer Aleksandra, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "Oliver Ing" Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta od dana 10.06.2023. godine u 18:10:24 + 02'00', za izgradnju apartmanskog objekta na UP3, blok 2, koju čine kat.parcele br.1260/2, 1259/2, 1261/3, 1261/4, 1261/5 i 1222/3 sve KO Budva, na UP br.3, blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.26/18), Opština Budva.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-4837/1 od 12.06.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratili su se „Park Plaza“ Doo Budva, Zvicer Nikole i Špadijer Aleksandar, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "Oliver Ing" Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta od dana 10.06.2023. godine u 18:10:24 + 02'00', za izgradnju apartmanskog objekta na UP3, blok 2, koju čine kat.parcele br.1260/2, 1259/2, 1261/3, 1261/4, 1261/5 i 1222/3 sve KO Budva, na UP br.3, blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.26/18), Opština Budva.

Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih 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, 86/22 i 4/23), utvrđena

su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 Zakona, 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.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Naime, Glavni državni arhitekta je uvidom u predmetni zahtjev i idejno rješenje utvrdio sledeće:

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Uvidom u dostavljenu Izjavu geodetske licencirane organizacije "GEO& ARH PROJEKT" doo Podgorica od 05.06.2023.godine, konstatuje se da se predmetna urbanistička parcela sastoji od kat. parcela br. 1260/2, 1259/2, 161/3, 1261/4, 1261/5, 1222/2 i 1260/9 sve KO Budva. Uvidom na zvanični sajt Uprave za katastar i državnu imovinu utvrđeno je da je kat.parcela br.1259/2 u sukorišćenju Miranović Luke, Miranović Olivere, Miranović Une i Miranović Vukašina (112 m²), dok je kat. parcela br. 1260/9 u obimu prava 1/1 Miranović Olivere (52 m²).

Shodno uslovima za izgradnju turističkih kapaciteta *Poglavlje 6.13.1. Urbanistička parcela*, propisano je da površina urbanističke parcele iznosi minimalno 600 m², a da najmanja dozvoljena površina pod objektom iznosi 200 m².

S tim u vezi, nije moguće graditi na dijelu UP tako da njeni preostali djelovi ostanu neiskorišćeni, odnosno da oblik i veličina dijela parcele ne zadovoljava uslove da se na njoj mogu izgraditi objekti u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje. Potrebno je otkupiti prethodno citirane parcele ili dostaviti ugovor o zajedničkoj izgradnji kako bi se kompletirala predmetna urbanistička parcela.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-332/23-4837/6 od 07.07.2023. godine- dokaz povratnica broj 09-332/23-4836/6 od 18.07.2023. godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 19.07.2023. godine.

Shodno članu 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), građenje na dijelu

urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Članom 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da ako stranka ne otkloni nedostatke u određenom roku, ovlašćeno službeno lice će, u roku od sedam dana od dana isteka roka iz stava 2 ovog člana, rješenjem odbiti podnesak.

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.

S' tim u vezi, investitor je dostavio dopunu aktom broj: 09-332/23-4837/7 od 26.07.2023.godine. Nakon izvršenog uvida u priloženu dopunu idejnog rješenja projektovanog od strane “Oliver Ing” Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta od dana 10.06.2023. godine u 18:10:24 + 02'00', ovo Ministarstvo, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta je, shodno citiranom članu 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na čl. 87.st.4.tač.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, donio odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja, budući da nijesu otklonjeni svi nedostaci u tehničkoj dokumentaciji, navedeni u obavještenju ovog Direktorata od 07.07.2023. godine, a na što je ukazano u obrazloženju ovog rješenja.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevovic
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 Stevovic
Date: 2023.08.01 13:00:59 +02'00'