



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

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

Broj: 01-496/5
Podgorica, 04.10.2022. godine

Duletić Milutin, Duletić Petrica – Podgorica i Duletić Jovanka

PODGORICA

Dostavlja se rješenje broj I datum gornji.

Obradio: Siniša Minić, dipl. inž. arh

Pavićević Nataša, dipl. pravnik

Dostavljeno:

- naslovu;
- a/a.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić, dipl.





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

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

Broj:01-496/5
Podgorica, 04.10.2022.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, rješavajući po zahtjevu Duletić Milutina, Duletić Petrice iz Podgorice i Duletić Jovanke, iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja projektovano od strane „A21“ D.O.O. za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja u funkciji turizma – mogućnost fazne izgradnje, BRGP svih etaža $1.470,12 + 3.668,53 = 5.138,65$ m², na urbanističkim parcelama br. UP11 I UP13, Bloka 11B, na katasarskim parcelama br. 2253 i 2254 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva Centar“ – Izmjene i dopune (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi 25/11), Opština Budva, na osnovu člana 87.stav 4. tač.1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i čl.18. Zakona o upravnom postupku (" Službeni list Crne Gore " br. 56/14, 20/15 40/16 I 31/17), donosi (" Službeni list Crne Gore " br. 64/17, 11/19, 82/20), donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost DULETIĆ MILUTINU, DULETIĆ PETRICI iz Podgorice i DULETIĆ JOVANKI iz Budve, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja u funkciji turizma projektovano od strane „A21“ D.O.O. – mogućnost fazne izgradnje, BRGP svih etaža $1.470,12 + 3.668,53 = 5.138,65$ m², na urbanističkim parcelama br. UP11 I UP13, Bloka 11B, na katasarskim parcelama br. 2253 i 2254 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva Centar“ – Izmjene i dopune (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi 25/11), Opština Budva, i utvrđeno da je isto izrađeno u skladu sa mjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,60, indeks zgrađenosti 3,50, spratnost objekta: Po+Su+P+5+PS (preporučena – neobavezujuća spratnost po planu P+5 do P+8) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Obrazloženje

Rješenjem br. 01-496/3 od 16.09.2021.godine, prekinut je postupak, pokrenut zahtjevom Duletić Milutina, Duletić Petrice iz Podgorice i Duletić Jovanke iz Budve u upravnom postupku davanja saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja u funkciji turizma, na urbanističkim parcelama br. UP11 I UP13, Bloka 11B, na katasarskim parcelama br. 2253 i 2254 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva Centar“ – Izmjene i dopune (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi 25/11), Opština Budva.

U obrazloženju citranog rješenja o prekidu postupka, utvrđeno je da " kako je članom 4.stav1. Odluke o izradi Prostornog urbanističkog plana Opštine Budva, objavljenoj u Službenom listu Crne Gore, br. 67/21 sa danom stupanja na snagu 22.06.2021.godine, utvrđena zabrana građenja na dijelu prostora u granicama obuhvaćenim Odlukom o donošenju Detaljnog urbanističkog plana " Budva – Centar " (" Službeni list Crne Gore " br.

32/08 i 25/11) i Odlukom o donošenju Detaljnog urbanističkog plana " Bečići " (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 1/09, 20/09 i 25/11), a polazeći od odredbe člana 26. st. 2.i 3. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je propisano da se zabrana građenja prilikom donošenja odluke o izradi planskog dokumenta ne odnosi na objekte na kojima postoje stečena prava a kojim pravom se smatra pravo građenja objekta na osnovu prijave građenja i dokumentacije iz člana 91.ovog zakona, odnosno pravo stečeno na osnovu važeće građevinske dozvole, ovo ministarstvo kod činjenice a na osnovu uvida u službenu dokumentaciju ovog ministarstva u kojem je utvrđeno da imenovani nijesu podnosili prijavu građenja kod nadležnog inspeksijskog organa nemaju stečena i potpadaju pod zabranom građenja iz Odluke, nalazi da su se stekli uslovi za primjenu citiranog člana 104.st.1. Zakona o upravnom postupku i postupak prekine u predmetnoj stvari do rješenja prethodnog pitanja, odnosno okončanja izrade i donošenja Prostornog urbanističkog plana Opštine Budva od strane rukovodioca izrade planskog dokumenta " .

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, razmotrilo je predmetni zahtjev i spise predmeta, pa odlučilo kao u dispozitivu ožalbenog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87.stav 4. tač.1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore " br. 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 i 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. tač.1. ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3.000 m² i više .Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Stavom 4. člana 88. Zakona, utvrđeno je da glavni gradski arhitekta može imati stručnu službu a stavom 5 istog člana Zakona, propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta odlučuje Ministarstvo.

Polazeći od obrazloženja iz rješenja ovog ministarstva, br. 01-496/3 od 16.09.2021.godine u kojem je u stavu 2. Dispozitiva ovog rješenja prekinut postupak u predmetnoj stvari u postupku davanja saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja u funkciji turizma na urbanističkim parcelama br. UP11 i UP13, Bloka 11B, na katasarskim parcelama br. 2253 i 2254 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „BUDVA CENTAR“ – izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, br. 25/11) do donošenja Prostornog urbanističkog plana Opštine Budva od strane rukovodioca izrade planskog dokumenta, ovo ministarstvo plazeći od isteka roka zabrane građenja dana 5.oktobra 2022.godine , upućuje na Stručno uputstvo ovog ministarstva, br. 01-45/19 od 05.jula 2021.godine u kojem je utvrđeno da

" Polazeći od sadržine pojma građenja iz člana 67. Stav 2. Zakon, nakon stupanje 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 sprovoditi, 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 sopstvene odgovornosti i rizika u pogledu pribavljanja akata i dokumentacije odnosno troškova i štete koja, po tom osnovu, može proistići sa ovom činjenicom potencijalni investitori trebaju biti, na odgovarajući način, upoznati od strane nadležnih organa.

Polazeći od načela cjelishodnosti postupka, ekonomičnosti i istine kao i od realnog očekivanja stranaka, nakon upoznavanja imenovanih sa ukazanim potencijalnim rizikom nastavka ovog upravnog postupka u predmetnoj stvari, uz ispunjenost dokaza iz člana 87.stav 4.tač.1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, nastavljen je upravni postupak po predmetnom zahtjeva za davanje saglasnosti imenovanih, postavljen pred ovim ministarstvom 05.03.2021.godine.

Naime, uvidom u idejno rješenje, grafički i tekstualni dio, tehnički opis i izjavu projektanta, investitora Duletić Milutina, Duletić Petrice i Duletić Jovanke, projektovano od strane „A21“ D.O.O., za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja u funkciji turizma – mogućnost fazne izgradnje, BRGP svih etaža $1.470,12 + 3.668,53 = 5.138,65$ m², na urbanističkim parcelama br. UP11 i UP13, Bloka 11B, na katasarskim parcelama br. 2253 i 2254 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „BUDVA CENTAR“ – izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, br. 25/11), Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa mjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,60, indeks izgrađenosti 3,50, spratnosti objekta: Po+Su+P+5+PS (preporučena – neobavezujuća spratnost po planu P+5 do P+8) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanističkim planom " BUDVA CENTAR" – izmjene i dopune propisane su smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:

OPŠTI USLOVI GRAĐENJA - Osnovni uslovi

Dozvoljeno je građenje na svakoj planom predviđenoj urbanističkoj parceli. Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dati su u okviru grafičkih priloga list 6.0 „Regulaciono rešenje" i list 5.0 „Nivelaciono rešenje" i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrednosti koje se nemogu prekoračiti i od njih se može ostupiti na niže vrednosti. Iskazana BRGP podrazumeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili delimično delovi objekata (garaže, podrumi, sutereni).

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Plana su rešenje predloženo od strane planera i nisu obavezujući. Gabariti planiranih objekata određivače se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana. Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli. Površine suterenskih i podrumskih etaža ne uračunavaju se u ukupnu BRGP – namenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.)

Postavljanje objekata u odnosu na javne površine: Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rešenje” list 6.0 i „Nivelaciono rešenje” list 5.0. Bočne građevinske linije određene su u grafičkim priložima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu.

Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani deo objekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati celu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije.

Postavljanje objekata u odnosu na susedne parcele:

- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost suseda.

U zoni rekonstrukcije i obnove moguća je izgradnja novih, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u svemu prema uslovima datim ovim planom. Parametri u okviru ove zone su nastali usklađivanjem visinske i horizontalne regulacije sa planiranim mogućnostima konačnog uobličavanja fizičkih struktura urbanističkih parcela.

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

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenost i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Objekti u zoni rekonstrukcije i obnove mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izgrađeni jednovremeno i 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. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

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 grada 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 postojećih likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenata; prepoznavanje važnosti uloge objekta u gradskom 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; korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju; korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih

formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namenom predstavljaju potencijalno nove simbole u gradskom okruženju; korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala; korišćenje prirodnih lokalnih materijala

Elementi oblikovanja i materijalizacija:

Ukoliko bi se morao izabrati jedan od karakterističnih elemenata oblikovanja objekata u ovom kontekstu, onda bi izbor svakako pao na elemente krova. Kosi dvovodni krovovi nagiba 18-23 stepena su gotovo najzastupljeniji element oblikovanja na primorskim kućama ovog kraja. Upravo se iz tih razloga moraju prepoznati kao sinonimi mediteranskog stila, i nosioci identiteta Budve. Njihova primena na novim objektima se iz tih razloga može smatrati opravdanom, ako ne i obaveznom, ukoliko se želi sačuvati tradicionalni karakter. U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerije se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namenama objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude. Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog 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.

Uvidom u Listove nepokretnosti 364 - prepis i List nepokretnosti 2104-prepis, utvrđeno je pravo sukorišćenja za Duletić Milutina I Duletić Petrice na kat. parceli, br. 2254 K.O. Budva i pravo korišćenja za Duletić Jovanku na kat. parceli br. 2253 K.O. Budva, čime je dokazana legitimacija investitora u skladu sa čl. 91.st. 1 i 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, a koju čini 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. Saglasno izloženom, stekli su se uslovi da se saglasno utvrđenom činjeničnom stanju i članu 87.stav 4. tačka 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, donese odluka 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 prijema ovog rješenja.

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

