



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: UPII 01-47/21
Podgorica, 27.09.2021. godine

LJILJANA LJUBIĆ ČOSOVIĆ
- Zastupnik Antunović Ivane -

Ul. Zmajeva 6-8
BUDVA

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



Dostavljeno:
- Naslovu;
- Thomas Redko – iz Budve;
- a/a.

**CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA
I URBANIZM**

Broj: UP II 01-47/21

Podgorica, 27.09.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, rješavajući u postupku po žalbi ANTUNOVIĆ IVANE, iz Budve, zastupane putem punomoćnika Ljiljane Ljubić Ćosović, iz Budve, izjavljenoj na rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj: UPI-22-332/21-14/28 od 08.06.2021.godine, na osnovu člana 88. st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore " br. 64/17, 44/18, 63/18 11/19 i 82/20) i čl. 18, čl. 46. stav 1. Zakona o upravnom postupku, a u vezi člana 126.stav 1.tačka 9.istog Zakona (" Službeni list Crne Gore " br. 56/14, 20/15, 40/16 i 31/17), donosi,

R J E Š E N J E

Odbija se žalba.

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem, odbijena je žalba Antunović Ivane, izjavljena na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj. UPI -22-332/21-14/4 od 25.03.2021. godine, kao neblagovremena. U obrazloženje rješenja, kao odlučujući razlozi, navodi se da se " Uvidom u spise predmeta, UPI -22-332/21-14, utvrđeno je da rješenje na koje je izjavljena žalba, stranka Thomas Redko, lično preuzeo dana 25.03.2021.godine u skladu sa članom 84 Zakona o upravnom postupku što se dokazuje potpisom stranke sa navedenim datumom na primjerku rješenja koji je u spisima predmeta. Članom 125.stav 1. Zakona o upravnom postupku (" Službeni list Crne Gore " br. 56/14, 20/15, 46/16 i 37/17), propisano je da " Prvostepeni javnopravni organ ispituje da li je žalba blagovremena, dozvoljena ili izjavljena od strane ovlašćenog lica. Ako žalba nije blagovremena, prvostepeni organ odbiće žalbu rješenjem. Takođe, Služba Glavnog Gradskog arhitekta je na svojoj internet stranici objavila pobijano rješenje dana 25.03.2021.godine u skladu sa članom 87 Zakona o upravnom postupku .

Glavni Gradski arhitekta smatra, da je iz navedenih razloga, žalba od 20.04.2021.godine koja je podnijeta nakon roka od 15. Dana od dana dostavljanja rješenja i dostavljanja javnim obavještenjem, neblagovremena".

Na navedeno rješenje žaliteljka je izjavila žalbu ovom ministarstvu, jer kako ističe, na terenu će novi objekat potpuno ugroziti postojeće objekte kako statički tako i vizuelno. Osim navedenog, prvostepeni organ nije cijenio činjenicu da zbog objektivnih razloga – odsutstva iz Crne Gore, nije mogla da učestvuje a niti ispratiti postupak dobijanja saglasnosti za predmetni objekat, za čije građenje je građevinsko-urbanistička inspekcija ovog ministarstva uvrдила nepravilnosti i zabranila dalje izvođenje radova. Gradnjom predmetnog objekta se, kako navodi, ugrožava seizmička stabilnost objekata na susjednoj katastarskoj parceli, radi čega i predlaže da se ožalbeno rješenje poništi kao nezakonito i meritorno riješe sve relevantne činjenice u ovoj upravnoj stvari.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa je odlučilo kao u dispozitivu 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.

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.

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.

Postupajući po izjavljenoj žalbi, ovo ministarstvo – Direktorat Glavnog Državnog arhitekta- Glavni Državni arhitekta, shodno članu 14 st. 1. i 2 Zakona o upravnom postupku i čl. 111 i 112. Zakona o upravnom postupku, održao usmenu raspravu – Zapisnik o

usmenoj raspravi, br. UPII 01-50/21 od 23.06.2021.godine na kojoj su uzete izjave stranaka u postupku.

U predmetu davanja saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađeno od strane „ARHI STUDIO DIZAJN“ d.o.o. Budva, za izgradnju stambenog objekta, investitora Redko Thomas, na urbanističkoj parceli broj UP 98, dio k.p. 76, KO Reževići 1, u zahvatu Lokalne studije lokacije “BLIZIKUĆE”, u Budvi (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj 21/14 i 23/14)., a uvidom u idejno rješenje, izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom urbanističkih parametara i tehnički opis, Glavni Državni arhitekta je da stručno mišljenje gdje je utvrđeno, da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,20 (planom propisan 0,20), indeksa izgrađenosti 0,39 (planom propisan 0,50), spratnosti S+P+1 (planom predviđena S+P+1) i odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u planski dokument „ Lokalna studija lokacije “BLIZIKUĆE”, propisane su smjernice za oblikovanje i materijalizaciju i osnovni urbanistički parametri:

Preporučuje se primjena principa tzv. ambijentalne izgradnje. Kod izgradnje objekata insistira se na estetskim vrijednostima arhitekture i ambijenta, počev od poštovanja tradicije do kreativnog korišćenja potencijala lokacije i ambijenta. Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). Maksimalna spratnost objekta je suteran (ili podrum), prizemlje, 1 sprat, - Su+P+1, odnosno tri korisne etaže. Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni 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. Objekti po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili suterenska etaža. Bazen i terase na terenu ne ulaze u izgrađenost parcele. Položaj, gabariti spratnost svih objekata utvrđuje se na osnovu grafičkih priloga i to: planom regulacije, nivelacije i parcelacije. Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli: planirano stanje – urbanistički pokazatelji. Predviđeni su kosi krovovi, krovni pokrivač ćeramida ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°. Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su domaći grubo tesani kamen (u blizini sela fasada min. 70% obložena kamenom). Spratnost objekta se definiše sa H=2,80m – 3 m, P+1, uz eventualnu mogućnost izgradnje suterena ukoliko je njen nagib veći od 20%. S+P+1. Većičina gabarita objekta data je u tabelarnom prikazu. Objekti svojom visinom ne smiju prelaziti krošnje srednjeg drveća što podrazumijeva objekte spratnosti P+1, S+P+1. Za terene u nagibu maksimalna spratnost objekta može biti S+P+1, gdje je

suteren površine pola ili dvije trećine prizemne etaže. Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja, štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za drvenariju i pergole. Kamene ploče za terase i pižune.

Uvidom u grafički dio planskog dokumenta, utvrđeno je da je ispoštovana je građevinska linija, na udaljenju od 2,5 m prema granici kat. parcele 74/2 K.O.Reževići I, a koja se prema katastarskoj evidenciji, List nepokretnosti 842 – prepis nalazi u suvlasništvu žaliteljke.

Saglasno navedenom, ne stoje navodi imenovane da građevinska linija nije ispoštovana kao ni da se gradnjom predmetnog objekta ugrožava seizmička stabilnost objekata na susjednoj katastarskoj parceli i da nijesu ispoštovani urbanistički parametri koji su zadati planskim dokumentom a koji se odnose na :indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji, shodno ovlaštenju Glavnog Državnog arhitekta iz člana 87.stav 4. tačka 1. al.1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Saglasno izloženom, a s pozivom na član 126.stav 9. Zakona o upravnom postupku, budući da je u istoj predmetnoj stvari donijeta drugostepena odluka –rješenje, br. UPII 01-42/21 od 24.05.2021.godine, 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.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



Pavićević Nataša