



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/24-14237/4
Podgorica, 31.01.2025. godine

MB STROJ CONSTRUCTION DOO

BUDVA

Jadranski put bb,
zgrada BSP

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Mirjana Đurišić
Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.01.31
13:27:29 +01'00'

Dostavljeno:
- a/a;
- naslovu



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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: 05-332/24-14237/4

Podgorica, 31.01.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), kao i člana 18, 112 i 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „MB Stroj Construction“ Doo Budva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Cont Ing“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.10.2024.godine u 10:38:43 + 01'00' za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 35 koju čine kat.parcele br. 154/3 i 155/3 i dio UP 5, koju čini kat.parcele br.155/1 i 155/6 KO Petrovac, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana „Petrovac- šira zona“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.24/08), Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev podnosioca „MB Stroj Construction“ Doo Budva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Cont Ing“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.10.2024.godine u 10:38:43 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 35 koju čine kat.parcele br. 154/3 i 155/3 i dio UP 5, koju čini kat.parcele br.155/1 i 155/6 KO Petrovac, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana „Petrovac- šira zona“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.24/08), Opština Budva.

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/24-14237/1 od 29.10.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „MB Stroj Construction“ Doo Budva zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Cont Ing“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.10.2024.godine u 10:38:43 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 35 koju čine kat.parcele br. 154/3 i 155/3 i dio UP 5, koju čini kat.parcele br.155/1 i 155/6 KO Petrovac, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana „Petrovac- šira zona“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.24/08), Opština Budva.

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 116 Zakon o upravnom postupku, utvrđeno je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

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 obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, urbanističko - tehničke uslove i važeći planski document ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nepravilnosti:

Dostaviti Elaborat parcelacije po DUP-u radi sagledavanja realnih površina koje čine predmetnu urbanističku parcelu odnosno njene djelove. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i mora biti **ovjeren** od strane Uprave za nekretnine. Elaboratom jasno definišati koje katastarske parcele / ili njihove djelovi koji čine predmetne urbanističke parcele, odnosno djelove urbanističkih parcela na kojima je planiranja izgradnja. Navesti površine svih katastarskih parcela i njihovih djelova, kako bi se precizno utvrdila površina predmetne lokacije i pravilno primijenili parametri zadati planskim dokumentom. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da se radi na dijelu UP, dok je u Izjavi odgovornog projektanta prilikom obračuna parametara navedena površina kompletnih urbanističkih parcela.

U tehničkoj dokumentaciji idejnog rješenja nije moguće obuhvatati, parterno rješavati, kao ni tretirati zelenilom i podzidama katastarske parcele koje nisu u vlasništvu Podnosioca zahtjeva. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je na grafičkom prilogu *Uža Situacija*, prikazana granica kat. parcele koja obuhvata i kat. parcele 155/4 i

155/5 KO Petrovac, za koje je upisana susvojina Marković Dejan u obimu prava 1/11 i susvojina Crna Gora, raspolaganje Opština Budva u obimu prava 10/11. Shodno tome, potrebno je korigovati idejno rješenje ukloniti parcele koje nisu dio predmetne lokacije, i jasno naznačiti granice svih katastarskih i urbanističkih parcela kako onih koje čine predmetnu lokaciju za građenje tako i susjednih parcela sa kojima se lokacija graniči.

Osim toga, uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je projektom predviđena izgradnja potpornog zida i popločanja van granica lokacije, i to na katastarskoj parceli 155/2 KO Petrovac, koja nije navedena kao dio predmetne lokacije u okviru tehničke dokumentacije. Potrebno je jasno i precizno definisati lokaciju, granice i koje parcele odnosno njihove djelovi, čine predmetnu lokaciju.

Na svim situacionim planovima je neophodno prikazati saobraćajnicu po DUP-u. Osim toga u parteru definisati završne obrade površina i iste navesti u legendi na prilogu, sa naznačenom materijalizacijom i površinom koju zauzimaju. Situacije je potrebno opremiti svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim kotama krova, atike, pristupnih površina, saobraćajnice, terena oko objekta itd.). Na priložima uže i šire situacije različitom grafičkom obradom prikazati objekat, pristupne staze, parking mjesta tako da prilozi budu čitljivi, a što se posebno odnosi na širu situaciju. Jasno naznačiti granice katastarskih i urbanističkih parcela koje čine lokaciju, kao i položaj regulacione i građevinske linije i udaljenost objekta od istih.

Urbanističko - tehničkim uslovima definisane su minimalne udaljenosti od granica susjednih parcela i to za slobodnostojeće objekte, na dijelu do bočne granice parcele pretežno sjeverne orijentacije najmanje 1.5m, na dijelu do bočne granice parcele pretežno južne orijentacije najmanje 2.5m, dok je udaljenje od zadnje granice parcele minimalno 5.0m. Takođe definisana je i minimalna udaljenost podzemne etaže od granica susjedne parcele i to 1.5m. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da nisu ispoštovana udaljenja zadata urbanističko - tehničkim uslovima i planskim dokumentom. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je podzemna etaža u jednom dijelu planirana na samoj granici susjednih parcela kao i na manjoj udaljenosti od zadate. Osim toga nisu ispoštovane udaljenosti objekta u odnosu na bočne granice parcele (sjeverne i južne strane) u dijelu između osa G - L, kao ni udaljenost od zadnje granice parcele u dijelu osa 4,5 - 10 prema susjednoj katastarskoj parceli 154/1 KO Petrovac.

Preispitati i preprojektovati položaj i orijentaciju planiranih stambenih prostora koje su pozicionirani tako da gledaju na potporne zidove na zadnjoj stani parcele s obzirom da se na ovaj način stvaraju nehumani uslovi za boravak u istim, posebno u okviru nižih etaža objekta. Na presjecima prikazati saobraćajnicu sa koje se pristupa parceli i sve relevantne visinske kote (apsolutne i relativne). Uvidom u grafički prilog planskog dokumenta - *Plan saobraćaja* utvrđeno je da je uz kat. parcelu broj 155/1 KO Petrovac, predviđen javni parking. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da projektom ukinut planom predviđen javni parking te da je na toj poziciji projektovan ulaz u garažu kao i pristup glavnom ulazu u objekat. Isto je potrebno korigovati i uskladiti sa planskim dokumentom.

U okviru tehničkog opisa navesti tačan broj i strukturu planiranih stambenih jedinica, i podatke iz tekstualnog dijela usaglasiti sa podacima iz tabele koji se odnose na ostvarivanje potrebnog broja parking mjesta a to je minimalno 1.5 parking mjesto na 1 stambenu jedinicu.

Takođe, ukoliko se planira fazna izgradnja potrebno je jasno definisati faznost izgradnje kako u tekstualnom dijelu tako i na grafičkim prilogima.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva br. 05-332/24-14237/2 od 03.12.2024.godine, dokaz povratnica br. 05-332/24-14237/2 od 03.12.2024.godine. Kako dostavljanje Obavještenja ovog Ministarstva broj 05-332/24-14237/2 od 03.12.2024.godine nije bilo moguće izvršiti podnosiocu zahtjeva „MB Stroj Construction“ Doo Budva, na jedan od načina iz člana 84 i 85 Zakona o upravnom postupku, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine izvršilo je dostavljanje na oglasnoj tabli Ministarstva. Kako je javnim objavljivanjem akta Ministarstva br.05-332/24-14237/3 od 17.12.2024. godine istekao rok od 10 dana-28.12.2024.godine, iscrpljeni su načini dostavljanja javnim obavještavanjem utvrđenim Zakonom o upravnom postupku.

Kako se podnosilac zahtjeva shodno članu 112 Zakona o upravnom postupku (“Službeni list Crne Gore” broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije izjasnio na rezultate ispitnog postupka, 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 GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić** Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.01.31
13:28:35 +01'00'