



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

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

Broj: 05-332/24-4685/2
Datum: 17.07.2024. godine

IUDIN DMITRII VLADIMIROVIČ

PODGORICA

Ul. Džordža Vašingtona 102/19

“NOVA DEVELOPMENT COMPANY” DOO

BEOGRAD

Ul. Džona Kenedija br.28, Novi Beograd

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Payičević, dipl.pravnik

Dostavljeno:

- a/a;

- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

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

Broj: 05-332/24-4685/2

Datum: 17.07.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2, 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) kao i člana 18 i 99 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Iudin Dmitrii Vladimiroviča i "Nova Development Company" Doo Beograd, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „BUSINESSART architecture & urban planning“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.03.2024. godine u 09:59:20 + 01'00', za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju višeporodičnog stanovanja (gradske vile) sa ugostiteljsko turističkim sadržajima, na dijelu UP br.1, koju čine kat.parcele br.942/2, 942/19, 942/20, 942/21, 942/22, 942/23, 942/24, 942/25 i 942/26 sve KO Budva, 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 Iudin Dmitrii Vladimiroviča i "Nova Development Company" Doo Beograd, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „BUSINESSART architecture & urban planning“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.03.2024. godine u 09:59:20 + 01'00', za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju višeporodičnog stanovanja (gradske vile) sa ugostiteljsko turističkim sadržajima, na dijelu UP br.1, koju čine kat.parcele br.942/2, 942/19, 942/20, 942/21, 942/22, 942/23, 942/24, 942/25 i 942/26 sve KO Budva, 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: 05-332/24-4685/1 od 27.03.2024. godine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministrastartsva, obratili su se Iudin Dmitrii Vladimiroviča i "Nova Development Company" Doo Beograd, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano strane „BUSINESSART architecture & urban planning“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.03.2024. godine u 09:59:20 + 01'00', za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju višeporodičnog stanovanja (gradske vile) sa ugostiteljsko turističkim sadržajima, na dijelu UP br.1, koju čine kat.parcele br.942/2, 942/19, 942/20, 942/21, 942/22, 942/23, 942/24, 942/25 i 942/26 sve KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.26/18), Opština Budva.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz 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 o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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 obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

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 i 86/22), 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.

S tim u vezi ukazujemo da je Rješenjem br.09-332/23-3698/6 od 10.07.2023.godine odbijen zahtjev podnosioca Iudin Dmitrii Vladimiroviča i "Nova Development Company" Doo Beograd, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „BUSINESSART architecture & urban planning" Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 09.05.2023. godine u 15:26:39 + 02'00', za izgradnju višeporodičnog stanovanja (gradske vile) sa ugostiteljsko turističkim sadržajima, na dijelu UP br.1, koju čine kat.parcele br.942/2, 942/19, 942/20, 942/21, 942/22, 942/23, 942/24, 942/25 i 942/26 sve KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.26/18), Opština Budva.

U obrazloženju citiranog rješenja utvrđeno je da shodno poglavlju, 6.3 *Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izradnju*, planskog dokumenta DUP Potkošljun ("Službeni list

CG-opštinski propisi br.26/18) dozvoljeno je građenje na svakoj postojećoj katastarskoj parceli koja se zadržava u postojećim granicama i koja kao takva postaje urbanistička parcela, kao i na novoformiranoj urbanističkoj parceli (koja se formira kao dio katastarske parcele ili od više katastarskih parcela), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz plana, bez obzira na to da li je na njoj planom ucrtan objekat ili ne (kao što je dato u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija"). Nadalje, u poglavlju 6.3.3 definisano je da su veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni u grafičkom prilogu-list 11. "Planirano stanje-nacrtna parcelacije i preparcelacije". Uvidom u prethodno citirani grafički prilog zaključuje se da se predmetna lokacija, koja se nalazi u sklopu bloka 40, sastoji od 5 urbanističkih parcela sa jasno definisanim saobraćajnim površinama (pristupnom saobraćajnicom u okviru bloka 40).

Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatovano je da je došlo do preparcelacije udruživanjem svih 5 urbanističkih parcela na lokaciji, čime je dobijena jedna urbanistička parcela UP1. Shodno smjernicama iz plana (str. 75), na zahtjev korisnika ili vlasnika dozvoljava se formiranje nove urbanističke parcele spajanjem dvije ili više urbanističkih parcela, do utvrđenog maksimuma iz UTU za svaku namjenu. Preparcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom urbanističkog projekta, u skladu sa uslovima iz DUP Podkošljun ("Službeni list CG-opštinski propisi br.26/18), Opština Budva.

Nadalje, utvrđeno je da je saobraćaj na lokaciji ovim idejnim rješenjem izmijenjen u odnosu na plansko rješenje, odnosno idejno rješenje nije projektovano poštujući zadatu saobraćajnicu propisanu planom, što nije omogućeno planskim dokumentom.

Uvidom u planski dokument, grafički prilog 09a Plan-namjena površina, utvrđeno je da su urbanističke parcele koje okružuju predmetnu lokaciju okarakterisane kao maslinjaci i gradske šume. Kako je i sama predmetna lokacija neizgrađena i u cjelosti prekrivena rastinjem potrebno je, prije izrade idejnog rješenja, izraditi Elaborat pejzažne taksacije, kako bi se sačuvala vrijedna vegetacija i dale preporuke za eventualno presađivanje kao i za novo pejzažno oblikovanje lokacije.

Kako u odnosu na novopostavljeni zahtjev imenovanog broj 05-332/24-4685/1 od 27.03.2024. godine, nije došlo do izmjene tehničke dokumentacije u odnosu na prethodni upravni postupak koji je okončan rješenjem ovog Ministarstva br br.09-332/23-3698/6 od 10.07.2023.godine, to je ovo Ministarstvo da ne bi došlo do povrede pravila upravnog postupka-ne dva puta o istoj stvari, shodno članu 99 stav 5 Zakona o upravnom postupku, gdje je propisano da će nadležni javnopravni organ odbiti zahtjev stranke za pokretanje upravnog postupka rješenjem, ako je u istoj upravnoj stvari donijeto i stranci uručeno rješenje kojim je odbijen njen zahtjev, a nakon toga se pravno i faktičko stanje nije promijenilo, donijelo odluku kao u dispozitivu.

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. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



Obradila:
Načelnica Direkcije
Nataša Payičević, dipl.pravnik