



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
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPII 05-042/24-396/6
Podgorica, 07.04.2025. godine

OPŠTINA BUDVA
Služba Glavnog gradskog arhitekta

BUDVA
Trg Sunca br.3

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, u skladu sa članom 131 Zakona o upravnom postupku.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Peđa Davidović

Peđa Davidović



MINISTAR
Slaven Radunović

Dostavljeno:
-naslovu;
-a/a.



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
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPII 05-042/24-396/6

Podgorica: 07.04.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, rješavajući po žalbi Rašćanin Neđeljka iz Podgorice, izjavljenoj preko ovlaštenog punomoćnika Kadić Mladena, dipl. Ing. Arh., na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva br. UP I-22-332/23-158/4 od 21.02.2024.godine, na osnovu člana 88 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i člana 18, 46 stav 1 i 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku, („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

Žalba se odbija.

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva br. UP I-22-332/23-158/4 od 21.02.2024.godine, odbijen je zahtjev Neđeljka Rašćanina iz Podgorice, za davanje saglasnosti na ideno rješenje izgradnje objekta, na k.p. 2104/2 na UP 19.2, blok 19, KO Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Budva centar" ("Službeni list CG – opštinski propisi" br. 25/11), izrađenim od strane "CDC PROJECT" doo Podgorica.

Protiv citiranog rješenja Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, izjavljena je žalba od strane Neđeljka Rašćanina iz Podgorice, u cilju ispitivanja zakonitosti istog. U prilogu žalbe dostavljeno je izmijenjeno idejno rješenje izrađeno od strane „CDC PROJECT“ doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.02.2024.godine u 12:36:12 +01'00'. Imajući u vidu navedeno, a kod činjenice da je ožalbeno rješenje donijeto 21.02.2024.godine, koje je žalitelju dostavljeno 22.02.2024. godine, o čemu svjedoči povratnica sa potpisom primaoca i pečatom pošte, ovaj organ nije uzimao isto u razmatranje, o čemu je uredno obavijestio žalitelja svojim aktom – Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka broj UPII 05-042/24-396/4 od 14.03.2025. godine. Dokaz o uručenju predmetnog obavještenja nalazi se u spisima predmeta. Ovo sa razloga, jer se u postupku po žalbi ispituje zakonitost prvostepenog rješenja, na šta ukazuje član 120 Zakona o upravnom postupku, a kako je prvostepeno rješenje donijeto u odnosu na idejno rješenje dostavljeno uz zahtjev stranke, ovdje žalitelja, koji je predat prvostepenom organu na dan 24.10.2023. godine, bilo bi bespredmetno i suprotno zakonu ispitivati zakonitost prvostepenog rješenja u odnosu na izmijenjeno idejno rješenje koje je dostavljeno uz žalbu, nakon donošenja i uručenja ožalbenog rješenja.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87 stav 4 Zakona, tač. 1-6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br.064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20) propisano je da

glavni državni arhitekta 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 građevinskim linijama); 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 za 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 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta odlučuje Ministarstvo.

Sagledavajući dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, Direktorat glavnog državnog arhitekta upućuje na sledeće:

Uvidom u ožalbeno rješenje br. UPI-22-332/23-158/4 od 21.02.2024.godine kao jedna od stavki navedenih kod nedostataka idejnog rješenja navodi se da nisu ispunjeni minimalni uslovi za formiranje dijela urbanističke parcele na kojoj se može realizovati izgradnja objekta. Tačnije na strani 217 planskog dokumenta DUP "Budva Centar", za predmetnu lokaciju koja pripada namjeni višeporodično stanovanje, između ostalog stoji da *"površina urbanističke parcele za jedan objekat iznosi minimalno 500 m². Širina urbanističke parcele za jedan objekat, u svim njenim presjecima, je minimalno 30 m²".* Iako član 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) dozvoljava gradnju na dijelu urbanističke parcele, predmetna lokacija kat.parcela br. 2104/2 KO Budva, ne zadovoljava jasno naznačene uslove iz plana koji propisuje minimalnu površinu za građenje jednog objekta i dužinu njenog profila. Citiranim smjernicama mogu se zaključiti intencije planera u formiranju dijela grada sa višeporodičnim stanovanje u smislu ogradničenja "zagušenosti" prostora i formiranja što skladnijeg ambijenta za život korisnika ovih prostora.

Osim prednje opisanog, u ožalbenom rješenju se navodi da predmetni objekat ne ispunjava smjernice iz plana u pogledu postavljanja objekta u odnosu na susjedne objekte i granicu parcele. Sagledavajući grafičke priloge idejnog rješenja utvrđeno je da predstavljene **građevinske linije nisu u skladu sa smjernicama** iz planskog dokumenta Izmjene i dopune DUP "Budva Centar", imajući u vidu da je za predmetu kat. precelu predviđena namjena višeporodično stanovanje po kojoj minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele iznosi 3,0 m, a minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 6,0 m (str.217), dok su u idejnom rješenju bočne i zadnja građevinska linija postavljene na cca 2,0 m, a udaljenje od susjednih objekata je manje od zadatih 6 m. Pored navedenog, GI linije nisu iskotirane na grafičkim priložima osnova i stiuacija, a nisu prikazane na grafičkim priložima presjeka i izgleda objekta. Imajući ovo u vidu, neophono je iskotirati i udaljene projektovanog objekta u odnosu na postojeće objekte, te dostaviti presjeke i izgleda objekta tako da bude prikazan širi prikaz lokacije sa susjedim objektima prikazanim u siluetama i iskotirati udaljenje od njih. Pored navedenog, za postavljanje objekta na manjoj udaljenosti u odnosu na susjedne parcele, a u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, neophodna je saglasnost susjeda koja nije dostavljena ovim idejnim rješenjem (str.5 UT-a).

Nadalje, u prvostepenom rješenju se navodi: "UT uslovi, poglavlje 6. Pravila regulacije, krovovi su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 19-23". Uvidom u planski dokument, navedna smjernica je propisana za novu gradnju objekata namjene višeporodično stanovanja koja je predviđena za konkretnu lokaciju (str.217), pa je utvrđeno da projektovani objekat nije u skladu sa istom budući da je projektovano ravan krov.

Takođe, navodi iz prvostepenog rješenja koji se odnose na sadržinu tehničke dokumentacije su utvrđeni kao nedostaci idejnog rješenja. Prednje iz razloga što tehnički opis idejnog rješenja nije dostavljen u skladu sa članom 10 *Pravilnika o načinu izrade sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata* ("Sl. List Crne Gore", br. 044/18) budući da isti ne sadrži podatke zgrade sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača-konkretno krova, zatim detaljnim opisom fasade sa završnim materijalima prema RAL karti, elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena. Osim navedenog, tehnički opis je neophodno da bude potpisan i ovjeren od strane odgovorog inženjera što konkretno nije slučaj.

Nadalje, Članom 13 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata* definisano je da 3D vizuelizacija treba da sadrži prikaz postojećeg okruženja, to je potrebno prikazati objekat u realnom okruženju, u cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno izgrađeno okruženje što nije prikazano idejnim rješenjem. Osim toga, sadržaj i broj grafičkih priloga mora da obezbijedi da nijedan dio tehničkog rješenja za koji je potrebno grafičko prikazivanje ne ostane neprikazan.

Dalje navodimo, imajući u vidu da je u trenutku podnošenja Zahtjeva za davanje saglasnosti za građenje objekta na snazi bilo Stručno uputstvo br. 01-1894/1 od 17.11.2021.godine, isto je bilo za primjenjivati pa se navodi iz Rješenja koji se odnose na nedostatke u odnosu na isto daju uvažiti. Konkretno, uz zahtjev za davanje saglasnosti nije priložena: *Izjava geodete* o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu istom i *Izjava Projektanta* da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa UT-ima i smjernicama iz plana i sa tabelarnim prikazom zadatih i ostavrenih urbanističkih parametara.

Sagledavajući predmetno idejno rješenje i planski dokument ovaj Direktorat je uvidio dodatne nedostatke koje navodimo u nastavku:

Uvidom u predmetno idejno rješenje, konstatuje se da **lokacija za građenje nije usklađena** kroz kompletnu tehničku dokumentaciju, budući da projektant kroz istu navodi da gradi na **dijelu** kat. parcele br. 2104/2 KO Budva, što se da zaključiti na osnovu tehničkog opisa, naslovane strane i td., dok je uvidom u Elaborat parcelacije utvrđeno da je predmetna lokacija za gađenje kompletna katastarska parcela br. 2104/2 KO Budva.

Nadalje, **Elaborat parcelacije** izrađen od strane "Geoprojekt Perišić" d.o.o. **nije sproveden kod Uprave za nekretninu**, te dolazi do neslaganja površine predmete kat. parcele koja po elaboratu iznosi 265 m², dok je u listu nepokretnosti njena površina 261 m².

Daljim uvidom, konstatuje se da je predmetnoj lokaciji neophodno obezbijediti **pješачki pristup** jer isti nije predviđen ovim idejnim rješenjem.

Smjernicama iz plana (str.217), procenat ozelenjenih površina na parceli iznosi minimalno 20%. Predmetnim idejnim rješenjem nije predstavljen ovaj procenat pa se nije moglo utvrditi da li je isti zadovoljen.

Smjernicama iz plana u pogledu oblikovanja, navodi se da je između ostalog potrebno uvesti proporcionalnost u formiranju oblikovnih elemenata u odnosu na cjelinu i na

ostale djelove; koristiti arhitektonski jezik „akcentovanja“ pojedinih delova, odnosno promjenom ritma ili vidova oblikovanja; jasno pozicioniranje i oblikovanje ulazne partije; jasno naglašavanje horizontalnosti objekta i td. S tim u vezi, oblikovanjem objekta potrebno je ostvariti vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, u skladu sa već formiranim ambijentom, te je objekat potrebno korigovati u pogledu volumetrije, proporcije i oblikovnim elementima. U cilju naglašavanja ulazne partije u objekta, ukloniti ostavu pozicioniranu ispred samog ulaza u objekat.

O navedenom, žalitelj je obaviješten aktom Ministarstva broj UPII 05-042/24-396/4 od 14.03.2025. godine (Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka), koji je uredno dostavljen žalitelju, dokaz - povratnica sa potpisom primaoca i pečatom pošte na dan 24.03.2025. godine.

S tim u vezi, Investitor je dostavio dopunu aktom br. UPII-05-042/24-396/5 od 01.04.2025.godine. Nakon izvršenog uvida u dopunjeno idejno rješenje, izrađeno od strane „CDC PROJECT“ doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.02.2024.godine u 12:36:12 + 01'00', konstatovano je da istim nije ispoštovan uslov iz plana u pogledu formiranja minimalne površine lokacije za građenje jednog objekta i dužina njenog profila; zatim građevinske linije nisu postavljene u skladu sa smjernicama iz plana; nisu dostavljeni 3d prikazi objekta inkorporirani u šire realno okruženje iz različitih pogleda kako bi se mogla sagledati uklopljenost u zatečeno izgrađeno okruženje; takođe Elaborat parcelacije nije sproveden kod Uprave za nekretnine; predmetnom objektu nije obezbijeđen pješački pristup; smjernice za oblikovanje nisu primijenjene pa ostava ispred samog ulaza u objekat nije uklonjena i na kraju lokacija za građenje nije usklađena kroz kompletnu tehničku dokumentaciju pa se negdje navodi da se radi na dijelu kat. parcele br. 2104/2 KO Budva (naslovna strana, tehnički opis, projektni zadatak), dok je Elaboratom parcelacije utvrđeno da se gradnja planira na cijeloj kat. parceli br. 2104/2 KO Budva.

Sa izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja – član 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku.

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
Peđa Davidović, dipl. pravnik



Peđa Davidović