



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: UPII 05-042/24-146/7
Podgorica, 29.04.2024. godine

STANIŠIĆ VESELIN I STANIŠIĆ SENKA

Ul. Nikole Tesla br. 5
BUDVA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Pavičević Nataša, dipl. pravnik

Dostavljeno:

-Naslovu;

- "TEA S" D.O.O Budva – Petrovac – Ul.br.1.

-a/a.

VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
DIREKTORAT ZA SPROVOĐENJE DRŽAVNIH SMJERNICA U OBLASTI
ARHITEKTURE

Broj: UP II 05-042/24-146/7
Podgorica, 29.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktor za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, rješavajući po žalbi „TEA S „ D.O.O.Budva, izjavljena na rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Budva, br.UPI–22-332/23-143/16 od 27.12.2023. godine, kojim je usvojen zahtjev Stanišić Veselina i Stanišić Senke, iz Budve i izdata saglasnost na idejno rješenje izgradnje apartmanskog objekta, spratnosti: Po+P+5, ukupne bruto površine smještajnog dijela : 1265,90 m², sa garažom 1633, 28 m², indeks izgrađenosti 2.70 i indeks zauzetosti 0,46 u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na katastarskim parcelama, br. 2077/1, na UP 20.6 K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Budva Centar – Izmjene i dopune „ („ Službeni list Crne Gore „ - opštinski propisi, br. 32/08 i 25/11), izrađenom od strane „ KALOS „ D.O.O.Budva, potpisano elektronskim potpisom projektanta 31.10.2023. godine u 11:46:45 u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara, na osnovu člana 88. st. 5. a u vezi čl. 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore "br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), čl. 46.st.1. i čl. 126.st.4. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi

RJESENJE

1. Odbija se žalba "TEA S „ D.O.O.Budva, izjavljena na rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Budva, br.UPI–22-332/23-143/16 od 27.12.2023. godine.
2. DAJE SE SAGLASNOST STANIŠIĆ VESELINU I STANIŠIĆ SENKI, iz Budve, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "KALOS" D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.04.2024. godine u 14:31:13 +02'00', za izgradnju turističko apartmanskog bloka na UP20.6, koju čini katastarska parcela broj 2077/1 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva-centar - izmjene i dopune" ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 25/11), Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 1.265,90m², (planom zadato 1.268,80m²); ukupni indeks izgrađenosti 2.7 (Planom zadato 2.7); površine pod objektom 216,35 m² (planom zadato 281,45m²); indeks zauzetosti 0.46 (Planom zadato 0.6); spratnosti objekta (Su+P+5 (Planom preporučena spratnost: P+4) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim

parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem, br. br.UPI–22-332/23-143/16 od 27.12.2023. godine, usvojen je zahtjev Stanišić Veselina i Stanišić Senke, iz Budve i izdata saglasnost na idejno rješenje izgradnje apartmanskog objekta, spratnosti: Po+P+5, ukupne bruto površine smještajnog dijela : 1265,90 m², sa garažom 1633, 28 m², indeks izgrađenosti 2.70 i indeks zauzetosti 0,46 u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na katastarskim parcelama, br. 2077/1, na UP 20.6 K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Budva Centar – Izmjene i dopune „ („ Službeni list Crne Gore „ - opštinski propisi, br. 32/08 i 25/11), izrađenom od strane „ KALOS „ D.O.O.Budva, potpisano elektronskim potpisom projektanta 31.10.2023. godine u 11:46:45 u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara.

Protiv citiranog rješenja, žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zbog povreda pravila upravnog postupka. iz čl. 14, 16,69, 111 i 112. Zakona o upravnom postupku. Ovo iz razloga, što, kako smatraju prvostepeni organ je postupio suprotno odredbama člana 14. Zakona o upravnom postupku, budući da stranka ima pravo da učestvuje u upravnom postupku radi utvrđivanja činjenica i okolnosti koje su od značaja za donošenje rješenja kao i da se izjasni na rezultate ispitnog postupka i bude obavještena o toku ispitnog postupka i da ista učini vjerovatnim svoj pravni interes, što u predmetnoj stvari nije učinjeno jer nijesu obaviješteni o toku upravnog postupka kao i o pitanjima koja se tiču tog postupka, niti su se izjasnili na rezultate ispitnog postupka, a ožalbeno rješenje ne sadrži razloge o nepostupanju na navedeni način u skladu sa zakonom.

Zbog navedenih zakonskih propusta, predlažu da se po potrebi održi usmena javna rasprava i ožalbeno rješenje poništi kao nezakonito.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, razmotrilo je žalbu i spise predmeta i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.al.1 i 2, tač. 2-6 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 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: smjericama 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 građevniskoj 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 smjericama 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, propisano 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 88. st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta, odlučuje Ministarstvo.

Naime, razmatrajući predmetnu žalbu sa spisima predmeta, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je s pozivom na čl. 126.stav 4. Zakona o upravnom postupku, utvrdio da je prvostepeni postupak pravilno sproveden i da je rješenje pravilno i na zakonu zasnovano a žalba imenovanog privrednog društva neosnovana.

Naime, u skladu sa članom 14, 111 i 112.Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smernica u oblasti arhitekture, održalo je usmenu raspravu – Zapisnici o usmenoj raspravi, br.UPII 05-042/24-146/4 od 19.03. 2024. godine br.UPII 05-042/24-146/5 od 19.03. 2024. godine, gdje su uzete izjave žalitelja zastupanog putem advokata Polović Tamare i stranaka u postupku: Stanišić Senka i Veselin, iz Budve.

U smislu člana 111 stav 1. Zakona o upravnom postupku, u kojem je utvrđeno da prije donošenja rješenja je javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113. ovog zakona da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je aktom, br. UPII 05-042/24-146/5 od 10.04.2024. godine obavijestio Stanišić Veselina i Stanku, kao i žalitelja „TEA S „ D.O.O.Budva o rezultatima ispitnog postupka u predmetnoj stvari - Dostavnice: UPII 05-042/24-146/5 od 11.04.2024. godine sa pečatom Pošte od 12.04.2024. godine za Stanišić Veselina i Stanku i od 17.04.2024. godine za „TEA S „ D.O.O.Budva, sa pečatom Pošte od 17.04.2024. godine. U naloženom roku nije dostavljeno izjašnjenje od strane žalitelja radi čega je ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture postupilo u smislu člana 112. stav 3. Zakona o upravnom postupku u kojem je utvrđeno da ako stranka se ne izjasni o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ će donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke, nastavilo upravne aktivnosti u smislu sagledavanja dostavljene dopunjene tehničke dokumentacije sa dokazima.

U citiranom aktu Ministarstva, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, utvrđeno je , između ostalog da se etaža u kojoj je planirano garažiranje ne može definisati kao podrum već kao suteran uzimajući u obzir da je u potpunosti otvorena

sa jedna strane (pristupne), te je isto neophodno korigovati da način da se etaža za garažiranje definiše u projektu u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. list CG", opštinski propisi broj 24/10, 33/14).

Naime, uvidom u grafički i tekstualni dio dostavljenog dopunjenog Idejnog rješenja rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "KALOS"D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.04.2024. godine u 14:31:13 +02'00', za izgradnju turističko apartmanskog bloka na UP20.6, koju čini katastarska parcela broj 2077/1 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva-centar - izmjene i dopune" ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 25/11), Opština Budva, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno sledeće:

Dopunjenim idejnim rješenjem predviđena je izgradnja turističko apartmanskog bloka, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 1.265,90m², (Planom zadato 1.268,80m²); ukupni indeks izgrađenosti 2.7 (Planom zadato 2.7); površine pod objektom 216,35 m² (Planom zadato 281,45m²); indeks zauzetosti 0.46 (Planom zadato 0.6); spratnost objekta: Su+P+5 (planom preporučeno: P+4). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom a uvidom dopunjeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Planirana osnovna namjena prostora je višeporodično stanovanje, a kao dopunska namjena prostora predviđaju se: stanovanje u funkciji turizma i višeporodično stanovanje sa komercijalnim sadržajima. Osim toga, moguće je planirati i apartane za iznajmljivanje, kuće za izdavanje, urbane vile; rezidencijalne komplekse – elitno stanovanje, kuće za izdavanje. Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, konstatuje se da je planirana gradnja Turističko-apartmanskog bloka, što je, shodno gore navedenom, u skladu sa planskim dokumentom.

U poglavlju 10. *Uslovi za arhitektonsko oblikovanje* Urbanističko-tehničkih uslova i planskim dokumentom, propisano je da 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 namjenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma. U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerije se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređnja slobodnih površina na parceli.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, konstatuje se sljedeće: Fasada je ambijentalno uklopljena, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložena lokalnim kamenom u duhu urbane mediteranske tradicije. Prizemni dio gdje su smješteni lokali i ulaz u apartmanski dio objekta obložen je lomljenim kamenom iz lokalnih majdana u sivoj boji približno definisanoj po RAL 7038. Pojedini djelovi fasade od I do IV sprata predviđeni su za oblaganje takodje lokalnim, četkanim kamenom sa približno definisanom nijansom boje po RAL karti broj 1013. Dio fasade je obložen Demit-sistemom sa završnom obradom fasadnom bojom u nijansama bijele boje RAL 9010 i 9006. Akcentovani djelovi fasade u zoni terasa predviđeni su kao višeslojna fasada sa fundermax pločama u boji drveta RAL 6014 kao završnim slojem. Šembrane oko prozora i vrata predviđene su za obradu prirodnim kamenom u dvije nijanse RAL 1013 i RAL 7036 onako kako je to definisano projektom. Krov je dvovodan sa crijepom tipa "MEDITERAN" kao završnom oblogom, sa termičkom i hidro izolacijom, nagiba krovnih ravni od 23°. Spoljna vrata i prozori su od eloksiranog aluminijuma, sa završnom obradom u platinasto sivoj boji definisanoj po RAL karti brojem 7036. Ograde na terasama predviđene su od kovanog gvoždja, bojene grafitno crnom bojom RAL 9011 sa višeslojnim transparentnim staklom. Podovi na svim terasama se popločane kamenim pločama. Površine za komunikaciju oko objekta obložene su pločama od prirodnog kamena sive boje RAL 7036. Dio partera kojim se pristupa garažama, kao i parking mjesta vezana za pristupnu rampu kao završnu obradu imaju asfalt. Preostale slobodne površine na parceli su predviđene za kultivisano parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i niskim rastinjem.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Saglasno utvrđenom činjeničnom stanju, utvrđeno je da ožalbeni navodi žalitelja koji se tiču namjene objekta, visine nadzitka iznad poslednje etaže kao i nesprovođenja ispitnog postupka, sa navedenih odlučnih razloga ne stoje.

Uvidom u List nepokretnosti 872-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Budva od 29.04.2024. godine, utvrđeno je parvo sukorišćenja na katastarskoj parceli br. 2077/1 K.O.Budva, čime je utvrđena legitimacija investitora shodno članu 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 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, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Sa izloženih razloga, s pozivom na čl. 126. stav 4, a u vezi člana 87. stav 4. tač.1.al.1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Saglasno izloženom, 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, dipl.pravnik

N. Pavićević