

CRNA GORA  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
Broj: UPII 09-258/2  
Podgorica, 02.11.2022. 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, isto je potrebno bez odlaganja dostaviti stranki.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
Peđa Davidović



Dostavljeno:

-naslovu;  
-a/a.

CRNA GORA  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE  
Broj: UPII 09-258/2  
Podgorica, 02.11.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, rješavajući po žalbi Davidov Rudolfa sa privremenim boravkom u Kotoru, koga po priloženom punomoćju zastupa Svetlana Gaković iz Budve, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva br. UPI-22-332/22-70/4 od 08.09.2022.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, odbijen je zahtjev br.UPI-22-332/22-70/1 od 02.06.2022.godine, podnosioca Davidov Rudolfa, za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističko-apartmanskog projekta, na UP 11, koju čine k.p. 249/1 i k.p. 2981/6 KO Reževići I, a u zahvatu LSL-a „Poljane“ („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 25/11), izrađenim od strane „ANGELINI“ DOO, Podgorica.

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, zbog pogrešnog i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, osporavajući sve primjedbe iz obrazloženja ožalbenog rješenja.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, 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 – 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 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 smjericama 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 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da poslovi glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade do 3000 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2,3,5 i 6 prenose se na jedinicu 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.

Ocjenjujući zakonitost ožalbenog rješenja, ovo ministarstvo je našlo da je na potpuno utvrđeno činjenično stanje, bez povrede pravila postupka, pravilno primijenjeno materijalno pravo, o čemu su u obrazloženju dati jasni razlozi koje ovo ministarstvo prihvata.

Naime, prvostepeni organ u rješenju broj UPI-22-332/22-70/4 od 08.09.2022. godine kojim je odbijen zahtjev za davanje saglasnosti, navodi da je u skladu sa Stručnim uputstvom broj 01-1894/1 od 17.11.2021. godine koje je izdalo Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, grafičku dokumentaciju idejnog rješenja arhitektonskog projekta potrebno dostaviti u dwg i pdf formatu. Uvidom u spise predmeta i tehničku dokumentaciju koju je dostavio podnosilac inicijative Davidov Rudolf, Ministarstvo konstatuje da je idejno rješenje dostavljeno samo u pdf formatu, dok je dwg verzija istog izostala. Shodno navedenom, žalitelj nije postupio prema zahtjevu prvostepenog organa.

Nadalje, prvostepeni organ navodi da je potrebno mirujući saobraćaj na parceli uskladiti sa članom 114 iz *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Službeni list Crne Gore“ broj 24/10 i 33/14)*, gdje se navodi da je minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom od 90° - 5.50m. Minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja za putničko vozilo je širine 2.30m i dužine 4.80m na otvorenom. Dalje konstatuje da projektant prilikom procesa projektovanja nije integralno sagledavao ulazne parametre planskog dokumenta i uređenje terena koje je sastavni dio dokumentacije, te se usitanjavanjem odnosno povećavanjem broja stambenih jedinica pojavila potreba za većim brojem parking mjesta koja su posledično rješavana u poslednjoj fazi projektantskog procesa. Takođe navodi da rješavanjem parking mjesta na parceli nije dozvoljeno ugroziti direktnu pješačku komunikaciju između objekta i saobraćajnice koja mora biti u svakom svom presjeku minimalno 1.2m, te da nije dozvoljeno postavljanje parking mjesta uz saobraćajnicu i parkiranje na ista direktno sa saobraćajnice, već je potrebno obezbijediti jedan prilaz sa ulice za parkiranje na parceli.

Ministarstvo konstatuje da se u skladu sa članom 73 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), tehnička dokumentacija izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, zakonom, posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom. S tim u vezi, prvostepeni organ je pravilno postupio imajući u vidu da idejno rješenje mora biti usklađeno sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Službeni list Crne Gore“ broj 24/10 i 33/14). Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, grafički prilog *Situacija sa partemim uređenjem terena*, zaključuje se da projektovana širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom od 90° iznosi 3.36m, te da ista nije usklađena sa prethodno navedenim propisima.

Osim toga, uvidom u idejno rješenje, zaključuje se da su dva parking mjesta obezbijeđena na krovu garaže, na koti 0.00m, dok su još dva parking mjesta obezbijeđena u garaži na koti -2.46m. Takođe, sagledavanjem nivelacionih kota pristupne ulice iz idejnog rješenja, zaključuje se da visinska razlika između kote pristupa na krovu garaže i pristupa garaži iznosi 2.46m, te da je pad ulice 16.49% na dužini od cca 5m. Ovi podaci iz projekta koji se odnose na pad ulice u procentima, se ne mogu uzeti kao tačni iz razloga što se za visinsku razliku od 2.46m na dužini od 5m - dobija pad terena od cca 49.2% što znači da nije moguće sa ove saobraćajnice pristupiti parking mjestima u garaži na način kako je to prikazano u projektu. Kada je u pitanju saobraćajni pristup parceli, uvidom u idejno rješenje ministarstvo konstatuje da su projektovana parking mjesta kojima se pristupa direktno sa javne saobraćajnice, te da je prvostepeni jednopравни organ pravilno utvrdio činjenično stanje po ovom pitanju.

Osim navedenog, uzimajući u obzir činjenicu da organizacija objekta u parteru predstavlja podjednako značajan segment u kompletnom konačnom izgledu objekta, a podrazumijeva organizaciju pješačkih i kolskih komunikacija, parking mjesta i zelenila, što direktno utiče na indeks zauzetosti objekta, a samim tim i na indeks izgrađenosti, navodi žalitelja da predmetno pitanje nije u nadležnosti organa koji izdaje saglasnost na idejno rješenje u skladu sa članom 87 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) ne stoje, imajući u vidu da pomenuti član propisuje da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

U odnosu na navode prvostepenog organa da su krovovi u idejnom rješenju viševodni što nije u skladu sa UTU-ima niti u skladu sa tradicionalnim graditeljskim nasljeđem i interpretacijom istog, kao i da je sekundarne volumene potrebno pokriti jednovodnim krovovima paralelnim sa nagibom terena, dok je strehe krovova neophodno držati na istoj koti čime će se i volumeni naizmjenično vertikalno izdvojiti i činiti skladniju strukturu, žalitelj navodi da je na strani 22. tekstualnog dijela plana, u poglavlju 8.3. *Opšti uslovi za ovu studiju* navedeno da su krovovi dvovodni i viševodni kod većih gabarita i

bogatijih kuća nagiba 18-23 stepena sa pokrivačem mediteran crijepom, kao i da je na strani 23. predviđeno da krovovi budu kosi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač mediteran crijep.

Navodi žalitelja ne stoje iz sljedećih razloga:

Uvidom u tekstualni i grafički dio planskog dokumenta, Ministarstvo konstatuje da je na strani 23. tekstualnog dijela plana u poglavlju *Opšti urbanističko-tenički uslovi za više objekata na terenu u nagibu i slobodnostojeći objekti i objekti u nizu*, data skica koja prikazuje način na koji bi trebalo tretirati objekat u odnosu na teren u nagibu, koja je prikazana kao sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova, i kao takva je obavezujuća za sve planirane objekte, budući da predstavlja planski koncept postavljanja objekata u odnosu na nagib terena. Sagledavajući predmetnu skicu, zaključuje se da je etaže potrebno kaskadno riješiti, tako da suterenska etaža bude u prvom planu, ravan fasadnog zida prizemlja bude povučena u odnosu na suteran, dok je etažu sprata potrebno riješiti po istom principu, odnosno ravan fasadnog zida prizemlja povući u odnosu na sprat. Navedeno je dodatno utvrđeno i u tekstualnom dijelu predmetnog poglavlja, u uslovima koji se odnose na krovove, gdje se navodi da su krovovi predviđeni u kombinaciji ravnih i kosih a da se ravni krovovi planiraju kao prohodne terase uz preporuku da se isti pretvore u krovne bašte.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, Ministarstvo konstatuje da je projektovan objekat koji nije postavljen kaskadno u odnosu na teren, već su suteran, prizemlje i sprat u istoj ravni na koji način nije tretiran nagib terena niti uslovi koji se odnose na rješenje krova.

Žalitelj dalje navodi odgovor na primjedbu broj 3 da su sve (RAL) stolarije i bravarije prikazane u priložima fasada kao i da se radi o očiglednom previdu u pregledu dokumentacije idejnog rješenja.

Sagledavajući obrazloženje rješenja broj UPI-22-332/22-70/4 od 08.09.2022. godine kojim je prvostepeni organ odbio zahtjev za davanje saglasnosti, Ministarstvo konstatuje da primjedba broj 3 ne postoji, već je ista bila navedena u Pozivu na dopunu zahtjeva za davanje saglasnosti na idejno rješenje broj UPI-22-332/22-70/1 od 16.08.2022. godine, pa nije jasno zašto se ista navodi u žalbi na rješenje.

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

