



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-332/23-547/4
Datum: 28.02.2023. godine

“AREN MONTENEGRO” DOO

BUDVA

Trg sunca br.2

Poštovani vezano za vaše pismeno izjašnjenje predato ovom Ministarstvu dana 21.02.2023. godine obavještavamo vas da zahtjev koji je proslijeđen od strane Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, dostavljen je Direktoratu Glavnog državnog arhitekta dana 24.01.2023. godine, zaveden pod brojem 09-332/23-547/1.

S tim u vezi obavještavamo vas da je ovaj Direktor postupio u skladu sa Zakonom te u zakonskom roku dostavio obavještenje br.09-332/23-547/2 od 07.02.2023. godine.

Dalje navodimo, da aktom broj: 09-332/23-547/1 od 24.01.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, proslijeđen je predmet od strane Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosioca „AREN MONTENEGRO“ doo Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Arhi studio dizajn“ doo Budva, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 20.02.2023 godine u 10:28:58 + 01'00', za izgradnju Apartmanskog objekta G+P+3 na UP 46, koju čine katastarske parcele br. 2528/13 i 2531/7 KO Budva u zahvatu Lokalne studije lokacije „Komoševina I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 18/11), Opština Budva.

Članom 87 stav 4 tačka 1 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), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da 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, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Smjernicama iz planskog dokumenta Lokalna studije lokacije „Komoševina I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 18/11), Opština Budva na UP 46 koju čine kat. parcele broj 2528/13 i 2531/7 KO Budva, planirana je namjena stanovanje srednje gustine (SS).

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: BRGP= 1.338 m², indeks izgrađenosti 1,95, indeks zauzetosti 0,50 i spratnost objekta do P+3.

Uvidom u dopunu zahtjeva br. 09-332/23-547/3 od 21.02.2023 godine, navodi se da je Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl.list“ br. 24/10,33/14), prema kojem je tražena dopuna u vidu korigovanja tehničke dokumentacije-idejnog rješenja, stavljen van snage donošenjem novog Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Sl.list“ br. 0191/20 od 30.09.2020 godine). Nadalje, navodi se da se predmeti upravni postupak vodi za dobijanje saglasnosti na tehničku dokumentaciju, a ne na plansku dokumentaciju.

Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Službeni list Crne Gore", broj 91/20) donijet je na osnovu člana 19, stav 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20). Pomenutim članom Zakona propisano je da bliži sadržaj i formu planskog dokumenta iz člana 15 (Prostorni plan Crne Gore i Plan generalne regulacije Crne Gore) propisuje Ministarstvo. Shodno navedenom, ovaj Pravilnik se primjenjuje isključivo za Prostorni plan Crne Gore i Plan generalne regulacije Crne Gore, te nije primjenjiv za bilo koje druge trenutno važeće planove.

Kako je članom 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju važeći planski dokumenti, te se za iste, shodno članu 212 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, primjenjuje Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10 i 33/14).

Glavni državni arhitekta daje saglasnost na **idejno rješenje** u skladu sa članom 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Shodno članu 75 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, idejno rješenje je definisano kao vrsta tehničke dokumentacije koja, shodno članu 73 Zakona, mora biti izrađena u skladu sa: urbanističko-tehničkim uslovima, Zakonom, **posebnim propisima** i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nisu uređena ovim Zakonom.

Shodno svemu navedenom, Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10 i 33/14) je posebni propis koji se ima primjenjivati pri izradi tehničke dokumentacije.

Uvidom u dopunu zahtjeva, navodi se da je objekat projektovan kao apartmanski objekat sa smještajnim jedinicama i to apartmanima i studio apartmanima u okviru objekta i da je usklađen sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 036/18 od 31.05.2018). Takođe, navodi se da je objekat projektovan kao apartmanski objekat sa više od 5 smještajnih jedinica, što ga prema važećem planskom dokumentu kao i članu 2. važećeg Pravilnika svrstava u kategoriju Apartmanski objekat-turistički blok.

Shodno *Članu 2 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* („Službeni list Crne Gore“, br. 036/18 od 31.05.2018.)

vrste ugostiteljskih objekata za smještaj, pripremanje i usluživanje hrane, pića i napitaka razvrstavaju se na:

1) **primarne ugostiteljske** objekte za pružanje usluge smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka: hotel i slični objekti (turističko naselje, motel, pansion, eco lodge i wild beauty resort); integralni (udruženi) hotel; turistički resort; kamp (sa 16 i više smještajnih jedinica);

2) **komplementarne ugostiteljske objekte** za pružanje usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka: soba; turistički apartman; turistički apartmanski blok (pet i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta); kuća i stan; kamp (sa najviše 15 smještajnih jedinica); gostionica, hostel, etno selo, katun, odmaralište, planinarski dom; turistička vila;

Nadalje, prema članu 15 *Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata*, vrste smještajnih jedinica u **primarnim ugostiteljskim objektima** su 1) soba; 2) apartman; i 3) „studio“ apartman. Prema članu 19 **Turistički apartman** je ugostiteljski objekat namijenjen pružanju usluga smještaja turistima na određeno vrijeme, koji se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više spavaćih soba, kuhinje i kupatila.

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je planiran Apartmanski objekat sa ukupno 23 apartmanske jedinice, od kojih je 16 apartmana i 7 studio apartmana. Apartmanski objekat shodno članu 2 prethodno pomenutog Pravilnika **pripada kategoriji komplementarni ugostiteljski objekti**. Nadalje, apartmanski objekat podrazumijeva isključivo apartmane te u tom smislu „studio apartman“ ne može biti jedinica u predmetnoj tipologiji objekata, već se studio apartman kao smještajna jedinica može planirati samo u okviru **primarnih** ugostiteljskih objekata.

S tim u vezi neophodno je, kao i u prethodno traženoj dopuni zahtjeva, **definisati kojem tipu i kategoriji objekta pripada planirani apartmanski objekat i u svemu ga prilagoditi** Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 3 (tri) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju Vaš zahtjev biće odbijen rješenjem.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.