



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:09-332/23-4692/3
Podgorica, 22.08.2023. godine

“ MONTE CO “ D.O.O.

**Adresa:Jadranski put 23
BUDVA**

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

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik, *P. K. K. K.*

Minić Siniša, dipl.inž.arh *SM*

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.08.22 13:54:35 +02'00'

Dostavljeno:

- naslovu;

-a/a.

VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Br.09-332/23-4692/3
Podgorica, 22.08.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, rješavajući po zahtjevu „ MONTE CO „ D.O.O. iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta sa smještajnim kapacitetima i poslovanjem (mješovita namjena MN2), BRGP korisnih etaža 8.418,13 m², na dijelu urbanističke parcele broj 22.2, Bloka 22, na katastarskim parcelama br. 1446/5 i 1446/13 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, (" Službeni list Crne Gore ", opštinski propisi, br. 25/11), Opština Budva, koje je izrađeno od strane "KOTOR ARH" D.O.O. Kotor i ovjereno elektronskim potpisom dana, 02.06.2023. u 09:12:23 +02'00', na osnovu člana 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. i čl. 88.st.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) i čl.18.Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi

RJESENJE

Odbija se zahtjev „ MONTE CO „ D.O.O. iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta sa smještajnim kapacitetima i poslovanjem (mješovita namjena MN2), BRGP korisnih etaža 8.418,13 m², na dijelu urbanističke parcele broj 22.2, Bloka 22, na katastarskim parcelama, br. 1446/5 i 1446/13 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, (" Službeni list Crne Gore ", opštinski propisi, br. 25/11), Opština Budva, koje je izrađeno od strane "KOTOR ARH" D.O.O. Kotor i ovjereno elektronskim potpisom dana 02.06.2023. u 09:12:23 +02'00', u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,57 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 4,48 (Planom propisana 4,50), spratnosti objekta : 2Po (2G)+P+Mz+6 (planom preporučena Po/Su+P+Mz+9), odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Obrazloženje

Aktom br. 09-332/23-4692/1 od 07.06.2023. godine, „MONTE CO“ D.O.O. BUDVA, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom Državnom arhitekti, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta sa smještajnim kapacitetima i poslovanjem (mješovita namjena MN2), na dijelu urbanističke parcele broj 22.2, Bloka 22, na katastarskim parcelama br. 1446/5 i 1446/13 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog

urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, (" Službeni list Crne Gore ", opštinski propisi, br. 25/11), Opština Budva, koje je izrađeno od strane "KOTOR ARH" D.O.O. Kotor i ovjereno elektronskim potpisom dana 02.06.2023. u 09:12:23 +02'00'.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom Državnom arhitekti sledeće dokaze: Izjavu o tačnoj lokaciji planiranog objekta, izdata od strane „ Geogrid „ D.O.O.Tivat od 01.06.2023. godine u kojoj je utvrđeno da se nakon uvida u projektovano stanje i preklpom geodetske podloge sa projektovanim objektom na toj urbanističkoj parceli, utvrđeno da se projektovani, tj. planirani objekat, nalazi na katastarskoj parceli br. 1446/5 koja pripada urbanističkoj parceli UP. 22.2 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, a predmetnoj lokaciji i planiranom objektu se obezbeđuje sa postojećeg parkinga, tj.dijela kat. parcela, br. 1446/6 i 1446/17 a sve prema skici službenosti prolaza; Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju - "KOTOR ARH" D.O.O. Kotor i ovjereno elektronskim potpisom dana 02.06.2023. u 09:12:23 +02'00', u kojoj je utvrđena da je tehnička dokumentacija, urađena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata u smislu oblikovanja i materijalizacije sa datim tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara i Tehničkim opisom stambeno-poslovnog objekta, sa konstatacijom da se kolski pristup urbanističkoj parceli UP 22.2,obezbeđuje preko kat.parcela, 1446/6 i 1446/17 koje su u vlasništvu Opštine Budva, te da je objekat propisno udaljen od granica urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom; Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, razmatrajući predmetni zahtjev sa dostavljenom tehničkom dokumentacijom, odlučilo je kao u dispozitivu ovog 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 i 86/22), 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: 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 objektata 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.

Glavni državni arhitekta je, polazeći od ovlašćenja iz člana 87.st.4.tač.1.i 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), razmotrio predmetni zahtjev i spise predmeta, te je uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta sa smještajnim kapacitetima i poslovanjem (mješovita namjena MN2), BRGP korisnih etaža 8.418,13 m², na dijelu urbanističke parcele broj 22.2, Bloka 22, na katastarskim parcelama br. 1446/5 i 1446/13 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, Opština Budva, investitora „MONTE CO“ D.O.O. BUDVA , koje je izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor i ovjereno elektronskim potpisom dana 02.06.2023. u 09:12:23 +02'00', utvrdio da je isto nepotpuno i nije izrađeno u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list Crne gore", broj 044/18 i 043/19), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14, 091/20), Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, pravilima struke, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, i planskim dokumentom, iz sledećih razloga:

-U skladu sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18, 043/19), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja mora da sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. S tim u vezi, u istoj dokumentaciji potrebno je precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli; tehnički opis ovjeren i potpisan od strane projektanta;

-Užu situaciju je potrebno prikazati sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju;

-Potrebno je dostaviti prilog Situacije sa idejnim rješenjem uređenja terena koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom;

-Planiranu namjenu - Gustina stanovanja i broj jedinica u objektu treba da bude usklađena sa namjenom za predmetnu lokaciju u okviru planskog dokumenta. Naime, za predmetni dio UP 22.2, potreban broj stambenih jedinica iznosi 32, dok je projektovano 39 stambenih jedinica. Shodno tome potrebno je idejno rješenje ispraviti i uskladiti sa planskim dokumentom.

-Radi sagledavanja osunčanja objekata i lokacije tokom godine, potrebno je izraditi studiju sjenke predmetnog objekta i njen uticaj na okolne objekte i okruženje, i stu dostaviti uz idejno rješenje.

Takođe, utvrđeno je da idejno rješenje nije izrađeno u skladu sa planskim dokumentom, Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. list Crne Gore", broj

24/10), i Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija iz sledećih razloga:

Naime, po citiranim Pravilnicima, utvrđeno je da su "Parkirališta", površine koje su saobraćajno tehnički oblikovane da na bezbjedan i ekonomičan način obezbijede grupno parkiranje više vozila, tako da svako vozilo ima parking mjesto i nezavisan, bezbjedan i pregledan saobraćajni pristup. Parking mjesto je pravougaona površina za stacioniranje vozila u mirovanju, sa potrebnom površinom, prostorom za manevrisanje, pristupnom saobraćajnicom ili rampom sa odgovarajućim mjerodavnim gabaritom. Minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,30 m i dužine 4,80 m na otvorenom a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5,00, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se za 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5,50m. Za paralelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2,00x5,50m a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3,50m. Kod kosog parkiranja, pod uglom 30/45/60 dubina parking mjesta (upravno na kolovoz) je 4,30/5,00/5,30m, širina kolovoza prilazne saobraćajnice 2,80/3,00/4,70m a širina parking mjesta 2,30m. U skladu sa članom 2 Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, propisano je: "Parking mjesto je dio prostora namijenjen, tehnički opremljen i uređen za parkiranje jednog putničkog automobila, a obuhvata prostor gdje se automobil zadržava." Manevrisanje automobila kroz garažu mora teći neometano, što znači da nije moguće uslovno parkiranje, pri kojem izlazak jednog vozila zavisi od izlaska drugog parkiranog vozila.

Predmetnim idejnim rješenjem nijesu ispoštovati saobraćajni uslovi u dijelu prilazne rampe i pristupne saobraćajnice za oba nivoa podzemne garaže, iz razloga što nijesu projektovani propisani radijusi – krivine saobraćajnice. Takođe na sjeveroistočnom i sjeverozapadnom dijelu garaže nije usklađena širina pristupne saobraćajnice od 5,5 m za upravno parkiranje, jer je ista projektovana u rasponu od 3,72 m do 4,96 m, i samim tim ne zadovoljava uslove kretanja i manevrisanja automobila. Naime, u skladu sa članom 2 Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, manevrisanje automobila kroz garažu mora teći neometano.

Na osnovu prethodno konstatovanog, Glavnim Državni arhitekta konstatuje da idejnim rješenjem nijesu ispoštovane propisane smjernica: da "Manevrisanje automobila kroz garažu mora teći neometano što znači da nije moguće uslovno parkiranje, pri kojem izlazak jednog vozila zavisi od izlaska drugog parkiranog vozila". Takođe nije obezbijeđen nezavisan, bezbjedan i pregledan saobraćajni pristup, za ukupno 33 parking mjesta na sjeveroistočnom i sjeverozapadnom dijelu garaže, pri čemu nije zadovoljen broj saobraćajno i tehnički uslovnih parking mjesta za predmetni objekat.

U pogledu arhitektonskog oblikovanja objekta, i uklapanja u postojeće realno okruženje, potrebno je posebno obratiti pažnju na krajeve objekta – odnosno ugaone istake – "krila" objekta na istočnoj i zapadnoj strani i iste preispitati i korigovati, a središni - centralni dio objekta projektovati za sprat više od istih, odnosno ugaone elemente smanjiti za jednu etažu. Naime, smjernicama planskog dokumenta između ostalog su propisani Uslovi za izgradnju ugaonih objekata, u koje spada predmetni objekat: "Posebnu pažnju posvetiti

oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz urbanističkih pravila. Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ugaoni objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, uz uslov da se ne prekorači indeks izgrađenosti na parceli”.

Potrebno je dostaviti Ugovor ovjeren od Notara, zaključen između investitora i Opštine Budva, u smislu regulisanja obostranog učešća u izgradnji objekta na UP 22.2, proporcionalno vlasničkim djelovima UP, odnosno saglasnost od Opštine da ista ne traži učešće u izgradnji objekta, s obzirom na činjenicu da je na dijelu UP 22.2 koji pripada Opštini Budva planirano zelenilo, na kojem se ne može graditi dio objekta. Pored toga, potrebno je dostaviti saglasnost od Opštine Budva za službenost prolaza do UP 22.2.

Na osnovu svega utvrđenog, Glavni državni arhitekta konstatuje da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju predmetnog objekta.

O svemu navedenom, imenovano privredno društvo „MONTE CO“ D.O.O. BUDVA, obavješteno je aktom ministarstva, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, br. 09-332/23-4692/2 od 11.07.2023. godine – izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka u odnosu na tako utvrđeno činjenično stanje, s pozivom na čl. 111. st. 1 i 2. Zakona o upravnom postupku u kojem je jasno utvrđeno da se prije donošenja rješenja, javnopravni organ je dužan, osim u slučajevima iz čl. 113. ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka, te da stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka.

Kako u ostavljenom roku od 15. dana – Dostavnica, br. 09-332/23-4692/2 od 11.07.2023. godine sa pečatom Pošte Budva od 17.07.2023. godine i potpisom primaoca od 17.07.2023. godine, imenovani nijesu dostavili ispravljenu tehničku dokumentaciju, shodno naloženom iz citiranog akta ovog ministarstva, br. 09-332/23-4692/2 od 11.07.2023. godine, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku - izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka, to se s pozivom na čl. 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku, nijesu stekli uslovi za primjenu čl.87.st. 4. tač.1.al.1.i i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata,

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.

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, dipl.inž.arh.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
VLADAN STEVOVIĆ M.Arch.**

Vladan
Stevović

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.08.22 13:53:30 +02'00'