



Broj: 05-332/24-3381/3
Podgorica, 29.04. 2024. godine

"VELJA VODA LUX" D.O.O.

Ulica: I Proleterska 19

TIVAT

Predmet: Izjašnjavanje stranke o rezultatima ispitnog postupka po čl.111. st.1.i 2. Zakona o upravnom postupku.

Presudom Upravnog suda Crne Gore, U.br. 3847/21 od 22.11.2023. godine, poništeno je rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorata Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, br. 05-598/8 od 21.07.2021. godine u kojem je u stavu I dispozitiva citiranog rješenja prekinut postupak, pokrenut zahtjevom „VELJA VODA LUX „ D.O.O.Tivat, za davanjem saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta na dijelu urbanističke parcele UP br. 14.1 na katastarskim parcelama, br. 2204/2, 2204/1, 2203/1, 2205/1, 2203, 2203/2, 3101 i 2205/2 i na djelovima katastarskih parcela, br. 2208/1, 2207 i 2206 sve K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Budva Centar – Izmjene i dopune „ Opština Budva. U stavu II ovog rješenja, utvrđeno je da prekid postupka traje do donošenja Prostornog urbanističkog plana Opštine Budva od strane rukovodioca izrade planskog dokumenta shodno članu 5. Odluke o izradi Prostornog urbanističkog plana Opštine Budva („ Službeni list Crne Gore „ – opštinski propisi, br. 67/2021 od 22.06.2021. godine):

U smislu obaveznosti postupanja po Presudi Upravnog suda Crne Gore iz čl. 56 akona o upravnom sporu, a u vezi člana 111.st.1. i 2. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), u kojem je utvrđeno da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113. ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka te da stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorata za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, a radi izjašnjavanja na rezultate ispitnog postupka, obavještava vas o sledećem:

Naime, članom 87 stav 4 tačke 1-6 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 objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 Zakona, utvrđeno 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 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), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2 istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1 ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2 Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Postupajući po predmetnom zahtjevu "VELJA VODA LUX" D.O.O.Tivat, aktom, br. 01-598/1 od 25.03.2021. godine, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je polazeći od ovlaštenja iz člana 87.st.4.tač.1. al. 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, 86/22), razmotrilo raspoložive spise predmeta i idejno rješenje arhitektonskog projekta za za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta na opisanoj lokaciji i utvrdilo sledeće činjenično stanje:

Naime, sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Uvidom u grafičke priloge planskog dokumenta (Plan parcelacije...) kao i priloženi Elaborat parcelacije po Detaljnom urbanističkom planu, utvrđeno je da se predmetna lokacija, koja se sastoji od kat. parcela br. 2204/2, 2203/2 i 2205/2 sve K.O. Budva, ulazi u sastav UP 14.1, odnosno da čini njen dio. Potrebno je kroz kompletnu opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, kao i zahtjev navesti da se gradnja planira **na dijelu UP i navesti samo kat.parcele koje čine predmetnu lokaciju za građenje** sa prikazanim kapacitetima zauzetosti i izgrađenosti za predmetnu lokaciju i za prestali dio predmetne UP.

Smjernicama iz planskog dokumenta (str.155) navodi se da urbanistička parcela mora imati **neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu**. Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatra će se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima **trajno obezbijeđen pristup** na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m. Imajući ovo u vidu, konstatuje se da dio UP 14.1 koju čini predmetna lokacija za građenje, **nema obezbijeđen kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu** budući da isti nije planiran preko planom predviđenih saobraćajnica (12.PlanSaobraćaja). Nadalje, idejnim rješenjem nije adekvatno prikazan planirani saobraćajni priključak (saobraćajna površina kojom se pristupa do predmetne lokacije), već saobraćajno rješenje samo u okviru predmetne lokacije. S tim u vezi, nije moguće ustanoviti da li je prilaz objektu predviđen preko kat.parcele br. 2202/1 ili 3101 KO Budva, koje nisu u vlasništvu podnosioca zahtjeva.

Nadalje, uvidom u spise predmeta-Izjavu projektanta od 19.05.2021. godine godine, konstatuje se da je pristup lokaciji planiran preko kat. parcele br. 2202/1 K.O. Budva. Prema ovome, neophodno je dostaviti **Izjavu Geodetske licencirane organizacije** koja će dati tačnu lokaciju predmetnog objekta i saobraćajnom pristupit istom, odnosno preko kojih katastarskih parcela je obezbijeđen pristup predmetnoj lokaciji i u čijem su vlasništvu. U koliko je prilaz planiran preko kat.parcela koje nisu u vlasništvu investitora, neophodno je **dostaviti Sauglasnost vlasnika -Izjavu za službenost prolaza za kolski i pješački prilaz preko parcele i istu zabilježiti u "G" Listu Uprave za katastar i državnu imovinu.**

Osim svega navedenog, utvrđeno je da predmetna lokacije **nema obezbijeđen pješački pristup**, te je isti potrebno projektovati.

Uvidom u grafički prilog idejnog rješenja *09-Osnova tehničke etaže*, konstatuje se da je projektovan izlaz na krovnu etažu (označenu u legendi površina kao 602.Terasa površine 303,41 m²), **koja ovim ravan krov čini korisnom površinom u njenom dijelu**. Prema tome, u ukupnu bruto razvijenu građevinsku površina objekta potrebno je uračunati i korisnu površinu krovne etaže 602.Terasa (303,41 m²).

Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da je se na lokaciji planira gradnja Hotela kategorije 5*. Daljim uvidom, konstatuje se da isto ne zadovoljava kriterijume za objekte kategorije 5* imajući u vidu član 98 *Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“-opštinski propisi br. 036/18 od 31.05.2018.)*, na osnovu kojeg objekat 5* treba da bude lociran na mjestima izuzetne prirodne ljepote, da bude luksuzno opremljen, **sa kapacitetima za pružanje wellness i spa usluga (što konkretno nije slučaj)**, kao i da u zavisnosti od tipa specijalizacije, ima odgovarajuće uređene zelene površine i parkove koji se koriste za rekreaciju, sport i razonodu. Naime, **smještajne jedinice, restoran, wellness/spa i ostale neophodne i prateće površine za predviđenu kategoriju i tip objekata je neophodno u svemu prilagoditi** *Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 036/18 od 31.05.2018.)*.

U članu 110. *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“-opštinski propisi br.24/10)*, navodi se: **"Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve nadzemne etaže i ne može se uzeti kao vrijednost samo na nivou prizemlja."** U zauzetost parcele moraju se računati sve nadzemne etaže, a to su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. Imajuću ovo u vidu, osim etaže prizemlja u zauzetost predmetne lokacije potrebno je uračunati dio natkrivenog trema (po vertikalni studio apartman br.101), terase označene brojevima 141, 142, 143, 146, 125, odnosno **sve površine koje svojom horizontalnom projekcijom čine zauzetost predmetne lokacije**. Dostaviti odvojen grafički prilog, na kojem će biti prikazana pokaznica površina koje su ušle u obračun zauzetosti na način da iste bude označene šrafurom-bojom. Planom propisan indeks zauzetosti za predmetnu lokaciju iznosi 0,3, te površina pod objektom na lokaciji može biti maksimalno 884,043 m².

Na osnovu člana 100. *Pravilnika najveća visina etaže za obračun visine građevine*, mjerenja između gornjih kota međuetaznih konstrukcija, za garaže i tehničke prostorije iznosi do 3,0 m. Spratne visine mogu biti veće od visina određenih stavom 1 ovog člana ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa. Kako je predmetnim idejnim rješenjem projektovana visina podrumске etaže cca 5,0 m, u tehničkom opisu neophodno je obrazložiti projektovanu visinu podrumске etaže.

Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine).

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

Uža situacija treba da bude prikazana 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, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

Navedene dokaze, potrebno je dopuniti Izjavom privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju u kojoj će se dati tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara iz ovlaštenja Glavnog Državnog, odnosno Glavnog gradskog arhitekta iz člana 87. stav 4. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata: indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, građevinska linija, visina, odnosno spratnost objekta uz poštovanje člana 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti, utvrđeni za urbanističku parcel, umanje za hjedostajući dio urbanističke parcel.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3. Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

OBRADILA

Načelnica Direkcije

Nataša Pavićević, dipl. pravnik



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
SINIŠA MINIĆ, dipl.inž.arh.