



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

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

Broj: UPII 09-332/22-128/4
Podgorica, 01.07.2022. godine

ILIJA ARMENKO

Adresa: Buljarica BB
BUDVA

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Peđa Davidović



Dostavljeno:
-Naslovu;
-Opština Budava, Služba glavnog gradskog arhitekta;
-a/a.

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj: UP II 09-332/22-128/4
Podgorica, 01.07.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat glavnog državnog arhitekta, rješavajući po žalbi Armenka Ilije iz Budve, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva br.UPI-22-332/21-124/15 od 21.04.2022.godine, na osnovu člana 88 stav 5 Zakona o planiranju prostora i i zgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i člana 18, 46 stav 1, a u vezi sa članom 126 stav 6 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

1. Poništava se rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva br. UPI-22-332/21-124/15 od 21.04.2022.godine.
2. Daje se saglasnost Armenku Iliji iz Budve, na idejno rješenje apartmanskog objekta, na UP IV 49, koju čini k.p. 359/1, KO Buljarica I, a u zahvatu DUP “Buljarica I” (“Službeni list CG – opštinski prospisi” br.34/16), izrađenim od strane “ATRIUM” DOO, Budva.

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem, odbijen je zahtjev podnosioca Armenka Ilije iz Budve, na idejno rješenje apartmanskog objekta, na UP IV 49, koju čini k.p. 359/1, KO Buljarica I, a u zahvatu DUP “Buljarica I” (“Službeni list CG – opštinski prospisi” br.34/16), izrađenim od strane “ATRIUM” DOO, Budva.

U obrazloženju ožalbenog rješenja se navodi da je zahtjev investitora Armenko Ilije iz Budve odbijen kao neuredan iz razloga što imenovani nije postupio po obavještenju o rezultatima ispitnog postupka broj: UPI-22-332/21-124/5 od 06.12.2021. godine kojim je tražena dopuna zahtjeva u smislu otklanjanja nedostataka kako bi se moglo dalje odlučivati po zahtjevu, i to:

- Parkiranje riješiti u skladu sa propisanim normama i pravilima struke. Nije prihvatljivo postavljanje parking mjesta uz saobraćajnicu i parkiranje na ista direktno sa saobraćajnice jer u okviru grafičke dokumentacije za saobraćaj za predmetni DUP „Buljarica 1“ nije predviđeno javno parkiranje uz predmetnu pristupnu saobraćajnicu već je potrebno obezbijediti prilaz za bezuslovno parkiranje unutar parcele, radi većeg stepena bezbjednosti i komfora svih učesnika u saobraćaju i korisnika prostora.

- Potrebno je objekat sa istočne strane povući do građevinske linije u cilju izbjegavanja stvaranja utiska preizgrađenosti, smanjenja upotrebne vrijednosti i komfora životnog prostora.

- U priloženom idejnom rješenju apartmani su predviđeni za 14 korisnika što je više od 7 korisnika koliko se dobija prema gore navedenoj gustini stanovanja. Neophodno je prilagoditi broj smještajnih jedinica i njihovu strukturu radi usaglašavanja sa propisanih 7 korisnika.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, 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 – 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 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 smjernicama 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 m2 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.

Ispitujući zakonitost osporenog rješenja, ovo ministarstvo, je ocijenilo da je prvostepeni organ počinio povredu pravila upravnog postupka iz člana 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku, jer su činjenice date u obrazloženju prvostepenog rješenja nepravilno utvrđene, a ovo sa razloga jer ovo ministarstvo tumači da iste u stvarnosti nisu onakve kakve su uzete kao utvrđene u prvostepenom postupku.

Uvidom u važeći planski dokument Detaljni urbanistički plan „Buljarica I“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 34/16) za predmetnu urbanističku parcelu UP IV-49, odnosno katastarsku parcelu 359 K.O. Buljarica I, predviđena je mješovita namjena (MN).

Vrsta objekata na urbanističkoj parceli je stanovanje (stambeni ili stambeno-poslovni) ili objekat za pružanje usluga smještaja, hrane i pića.

Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih ni jedna nije preovladavajuća. Na ovim površinama mogu se predvidjeti i:

- stambeni objekti
- objekti koji ne ometaju stanovanje, a koji služe za opsluživanje prostora
- trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport

rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama

stanovnika područja obuhvaćenog planom

- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista
- privredni objekti, skladišta, stovarišta, objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni
- objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja
- stanice za snadbijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa posebnim propisom
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca)
- objekti i mreže infrastrukture
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 36/18) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja grane i pića. Zakon o turizmu i ugostiteljstvu („Službeni list Crne Gore“ br. 02/18, 04/18 i 13/18) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo. U članu 21 definisana je kuća za inzajmljivanje turistima, kao arhitektonski i funkcionalno autonomni građevinski objekat sa sopstvenim dvorištem, koja se izdaje isključivo kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme. U članu 19 i 20 definisani su turistički apartmani i turistički apartmanski blok. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namijenjen je smještaju turista na određeno vrijeme. Apartmanski blok se sastoji od 5 i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta.

Uvidom u spise predmeta, odnosno tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, utvrđeno je sledeće:

Građevinska linija sa istočne strane planiranog objekta je ispoštovana iz razloga što je susjedna parcela, odnosno objekat, takođe u vlasništvu žalitelja Armenko Ilije.

Parkiranje vozila, odnosno saobraćajni pristup objektima na vlasničkoj katastarskoj parceli 359 K.O. Buljarica I, odnosno urbanističkoj parceli UP IV-49, je obezbijeđeno u okviru parcele, i to 7 PM, odnosno 1 PM za 1 stan. Za katastarsku parcelu 360 K.O. Buljarica I, odnosno urbanističku parcelu UP IV-50, saobraćajni pristup je riješen internom saobraćajnicom kojoj se pristupa sa katastarske parcele 642 K.O. Buljarica I, po prirodi nekategorisani put u svojini države Crne Gore u obimu prava 1/1, na

raspolaganju Opštine Budva u obimu prava 1/1. Ovim putem se pristupa objektima na katastarskoj parceli 356/1 K.O. Buljarica I, odnosno urbanističkoj parceli UP IV-57, te katastarskoj parceli 360 K.O. Buljarica I. Navedene parcele su u vlasništvu investitora, dokaz: List nepokretnosti 24 – prepis od 16.02.2022. PJ Budva gdje je utvrđeno da su katastarske parcele 356/1 i 359 K.O. Buljarica I u svojini Armenko Ilije u obimu prava 1/1; List nepokretnosti 845 – prepis od 16.02.2022. PJ Budva gdje je utvrđeno da je katastarska parcela 360 K.O. Buljarica I u svojini Armenko Ilije u obimu prava 1/1. Budući da je investitor – žalitelj, vlasnik svih navedenih parcela, saobraćajni pristup objektima na vlasničkim parcelama nije sporan, kao ni parkiranje, koje se može vršiti na svim parcelama koje su u vlasništvu žalitelja.

Planom je predviđeno da za svaki objekat koji ima kolski prilaz parkiranje vozila treba da se vrši na samoj parceli, ako je to nivelaciono izvodljivo. Predmet idejnog rješenja je k.p. 359 K.O. Buljarica I, i konstatovano je da je uslov parkiranja ispunjen.

Apartmani prikazani u predmetnom idejnom rješenju su predviđeni za 7 korisnika, odnosno 1 korisnik po smještajnoj jedinici. Imajući u vidu član 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ovo nisu nadležnosti glavnog državnog, odnosno gradskog arhitekta.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje izgradnje, projektovano od strane „ATRIUM“ d.o.o. Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa BRGP=644,90 m² (planom dato 645,75 m²), indeks zauzetosti 0,19 (planom dato 0,25), indeks izgrađenosti 0,75 (planom dato 0,75), spratnost odnosno visina objekata P+2+Ps (planom dato 4 etaže).

Kod izloženog, kako je članom 126 stav 6 Zakona o upravnom postupku, utvrđeno da ako drugostepeni organ nađe da se na osnovu utvrđenih činjenica upravna stvar mora riješiti drukčije nego što je riješena prvostepenim rješenjem, drugostepenim rješenjem će poništiti prvostepeno rješenje i sam riješiti upravnu stvar, odlučeno 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
Peđa Davidović

