



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

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPII 05-042/24-70/5

Podgorica: 24.01.2025. godine

NEBOJŠA BASARABIĆ

BUDVA
Mimoza br.67

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka shodno čl. 111 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17)

Poštovani,

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, zaprimio je žalbu na rješenje sa spisima predmeta broj: UPII 05-042/24-70/3 od 27.06.2024.godine, dostavljenu od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva.

Postupajući po žalbi kao drugostepeni organ, a u skladu sa članom 105 i 111 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), ovo ministarstvo Vas obavještava o rezultatima ispitnog postupka:

Ožalbenim rješenjem br. UP I-22-332/23-128/7 od 04.06.2024.godine, odbijen je zahtjev Basarabić Nebojše iz Budve, za davanje saglasnosti na ideno rješenje izgradnji objekta, na k.p. 490/2, na UP 1, blok 14, zgrada broj 3, KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Dubovica I" ("Službeni list CG – opštinski propisi" br. 25/09), izrađenim od strane "ARH Atelje" doo Podgorica.

Protiv citiranog rješenja Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, izjavljena je žalba od strane Basarabić Nebojše iz Budve, u cilju ispitivanja zakonitosti istog. U istoj se u bitnom navodi, da su povrijeđena pravila upravnog postupka, te da je ožalbeno rješenje donijeto na osnovu ličnog mišljenja glavnog gradskog arhitekta, a u suprotnosti sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Nakon uvida u idejno rješenje ovjereno elektronskim potpisom projektanta „ARH Atelje” doo Podgorica dana 05.12.2023.godine u 06:21:24 +01'00', na osnovu kojeg je donijeto rješenje br. UPI-22-332/23-128/7 Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, kojim se odbija zahtjev za davanje saglasnosti ovaj direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

Planskim dokumentom (tabela sa urbanističkim pokazateljima u okviru tekstualnog dijela) za predmetni objekat 3A koji se nalazi na UP 1 u okviru bloka 14, predviđena je

izgradnja novog objekta. Tačnije, citiranom tabelom u prikazu postojećeg stanja kao status postojećih objekata navodi se rušenje, a kao planirano stanje navedena je izgradnja novog objekta. Imajući ovo u vidu, dostavljeni su validni urbanističko-tehnički uslovi br. 08-332/23-538/5 od 01.03.2023.godine budući da su izdati za **izradu** tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu UP 1, blok 14, u zahvatu DUP-a „Dubovica I“. U istima je navedeno da prije planiranih intervencija na objektima u okviru ove urbanističke parcele je neophodno regulisati status bespravih objekata kroz postupak legalizacije. Uvidom u spise predmeta, Direktorat glavnog državnog arhitekta je utvrdio da je Basarabić Nebojša, ovdje žalitelj, podno zahtjev za izdavanje potvrde o usklađenosti spoljnog izgleda bespravnog objekta broj UPI-22-332/23-144/1 od 10.10.2023.godine, te da je isti odbijen rješenjem Glavnog gradskog arhitekta broj UPI-22-332/23-144/3 od 15.01.2024.godine. Protiv rješenja o odbijanju zahtjeva za izdavanja potvrde, uložena je žalba koja je odbijena od strane drugostepenog organa, čime je potvrđeno rješenje kojim je Glavni gradski arhitekta odbio zahtjev za izdavanja potvrde o usklađenosti spoljnog izgleda bespravnog objekta – o čemu postoje dokazi u spisima predmeta.

Shodno navedenom, sa pozivom na rješenje broj UPI-22-332/23-144/3 od 15.01.2024.godine koje je ostalo na snazi, prvostepeni organ je pravilno postupio kada je konstatovao da nisu ispunjene smjernice za legalizaciju objekta, objekat na k.p. 490/2 KO Budva, te da se isti ima smatrati nelegalnim.

Imajući u vidu prethodno, da se na predmetnoj lokaciji nalazi objekat za koji do sadašnjeg trenutka nije završen proces legalizacije, na ovoj lokaciji je moguće graditi samo novi objekat, kako je predviđeno planom. Kod činjenice da investor planira nadogradnju/rekonstrukciju postojećeg objekta, isti je potrebno da bude legalizovan, a nakon završenog procesa legalizacije je neopodno pribaviti nove urbanističko-tehničke uslove koje treba da se odnose konkretno na rekonstrukciju-nadogradnju objekta 3A na predmetnoj lokaciji.

Kroz tehničku dokumentaciju i zahtjev za saglasnost navodi se da lokaciju za građenje čini kat. parcela br. 490/2 KO Budva, zgrada 3 na UP 1, blok 14 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ („Službeni list CG-opštinski propisi“ br. 25/09). Uvidom u Izjavu projektanta osim kat. parcele br. 490/2 KO Budva, koja je u vlasništvu investitora, kao lokacija za građenje navodi se i kat.parcela br. 490/1 KO Budva koja je u državnom vlasništvu, čime se kontastuje **neusaglašenost u smislu određivanja predmetne lokacije**. Nadalje, **nije dostavljena** Izjava ovlašćenje geodetske oragnizacije koja treba da tačnu lokaciju planiranog objekta (kat. parcele, njihovu površinu i u čijem su vlasništvu) i parcele preko kojih je obezbijeđen kolski i pješački pristup istoj.

Uvidom u list nepoktenosti br. 4190 konstatuje se da predmetna parcela br.490/2 KO Budva ima površinu od 92 m² sa objektom površine prizemlja od 92 m², što govori da sam objekat svojim gabaritima forimira predmetnu kat.parcelu. U grafičkim priložima postojećeg stanje na priložu *Osnova sprata I* prikazana je površina od 93,82 m² pa se može zaključiti da objekat gabaritima prelazi površinu predmetne kat.parcele ili da postoji neslaganje površina iz katastra i prikaza postojećeg stanja.

Planskim dokumentom izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. Članom 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), lokacija za građenje je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom. Lokacija može biti *jedna* ili više katastarskih

parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije. Imajući u vidu da lokaciju za građenje čini kat.parcela br. 490/2 KO Budva, a da predmetni objekat sa susjednim koji se nalazi na kat.parceli 490/1 KO Budva obrazuje dvojni objekat budući da su jednostrano uzidani, nepohono je pribaviti saglasnost vlasnika ovog susjeng objekta. Ova saglasnost vlasnika nije priložena u idejnom rješenju.

Planskim dokumentom propisano je da je potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, potrebno obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garaža u podzemnim etažama zgrade prema normativu 1,1 PM po stanu/apartmanu. Saobraćajnim uslovima br. 07-354/23-251/2 od 09.02.2023.godine navodi se da „urbanistička parcela mora imati obezbijeden kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, što predmetna urbanistička parcela ispunjava. Međutim, izvedeni gabariti objekta i uređenje terena (uske staze sa stepenicama) na predmetnoj urb. parceli **ne omogućavaju kolski pristup** unutar urb. parcele do izvedenih objekata, odnosno do kat. parcele 490/2 KO Budva.“ Dalje se u uslovima navodi prethodno navedena činjenica iz plana sa početka pasusa. Nadalje, kontatuje se da nisu dostavljeni kompletni saobraćajni uslovu budući da je priložena samo jedna stranica istih, a evidentno je da fali preostali dio budući da nedostaje prikaz sa potpisom i pečatom.

Nadalje, uvidimo u tehnički opis idejnog rješenja navodi se da „Predmetni objekat takođe nema mogućnost parkiranja blizu svojeg postojećeg objekta ali je važno napomenuti da isti Investitor je kupio Garažu preko puta saobraćajnice koja razdvaja predmetni blok od garaže koja je na njegovo ime i uredno uvedena u Upravi Nekretnina SO Budve“.

Na osnovu iznesenog činjeničnog stanja neophodno je **dostaviti kompletne Saobraćajne uslove, prikaz (grafiku) pomenute garaže** koja je u vlasništvu investitora, te **dokaz o svojini** nad istom.

Smjernicama iz planskog dokumenta građevinska linija (GL) je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu – list 08. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija". Rekonstrukcija postojećih objekata na parcelama vrši se u skladu sa uslovima iz plana i moguća je uz poštovanje **postojećih građevinskih linija (granica građenja)**. Daljim smjernicama navodi se da zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije, a da erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim **javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice)** najviše do 1,20 m, na maks. 50% površine fasade, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. Imajući u vidu da objekat prelazi zadatu građevinsku liniju sa južne strane i djelovima krova i to prema površinama koje ne predstavljaju zelenilo i saobraćajnice, utvrđeno je da nije zadovoljena ova smjernica.

Nadalje, Gl linija na situaciji 1:250 i situaciji 1:500 nije ista kao Gl linija prikazana na ostalim priložima osnova postojećeg i planiranog stanja.

U tabeli urbanistički pokazatelji (poglavlje 6.9), u okviru parametara za planirano stanje stoji da je maksimalna površina pod objektom (objekat 3A) 109 m². Kako površina pod objektom (zazetost) predstavlja ortogonalnu porijekciju svih etaža na predmetnoj lokaciji, utvrđeno je da je zadata površina pod objektom prekoračena budući da je projektovna površina II sprata od 120,64 m².

Planskim dokumentom **potkrovlje** je dio objekta ispod krovne konstrukcije, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može biti formirano na sljedeće načine:

- potkrovlje ispod kosog krova čija svijetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 1,50 m, uz nagib krova do 23°, mjereno u visini nazidka; i u ovakvom potkrovlju se može planirati koristan prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije.
- Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta (šema 1) (str.45).

Nadalje, **krovna badža** je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovnih badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg pročelja (fasade) objekta (str.48).

Na osnovu prethodnog, zaključujemo da etaža potkrovlja nije projektovana shodno uslovima iz plana imajući u vidu sledeće:

- Terasa označena kao br.6 u legendi površina, a koja je nalazi u okviru stana A-9 na potkrovnoj etaži, svojom cijelom dužom stranom izlazi van horizontalnog gabarita objekta i same građevinske linije.
- Sa grafičkih priloga, *Južna fasada i 3d prikazi*, da se zaključiti da se na potkrovnoj etaži projektuje krovna badža čija je širina jednaka dužini same terase (cca 580 cm), što je znatno duže od jedne trećine dužine pročelja fasade.

Nadalje, u okviru grafičkih priloga idejnog rješenja nedostaje *podužni presjek kroz objekat kao prikaz izgleda zapadne fasade, prilog Situacija sa uređenjem terena i 3D vizuelizacija sa prikazom postojećeg okruženja*, te je u tom smislu **neopotpuna tehnička dokumentacija** idejnog rješenja shodno članu 13 *Pravilnika 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.)*, odnosno sadržaj i broj grafičkih priloga mora da obezbijedi da nijedan dio tehničkog rješenja za koji je potrebno grafičko prikazivanje ne ostane neprikazan.

Osim navedenog, u okviru grafičkih priloga idejnog rješenje nedostaje i *geodetska podloga sa prikazom postojećeg stanja na terenu koja mora biti ovjerena i potpisana od ovlaštene geodetske organizacije i ne starija od 6 mjeseci*. Nadalje, imajući u vidu da je predmetnim idejnim rješenjem planirana rekonstrukcija/nadogradnja postojećeg objekta nije dostavljena *fotofokumentacija postojećeg stanja kao ni plan rušenja i zidanja*.

Nadalje, grafički prilozima *šira i uža situacija* nisu adekvatno prikazani. *Šira situacija planiranog stanja* treba da bude preklapljen sa ortofoto snimkom te prikaz cijele urbanističke parcele (i kada se gradi na dijelu), te tabelarni prikaz kapaciteta za preostali dio urbanističke parcele, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela. *Uža situacija planiranog stanja* treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, siljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i **ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u**.

Planskim dokumentom pripisano je da površine pod zelenilom moraju da zauzimaju najmanje 20% urbanističke parcele. Kako lokacija za građenje čini dio UP1, u okviru svoje lokacije potrebno je obezbijediti ovaj procenat. Sagledavaju samu predmetnu parcelu i nemogućnost planiranja ovog procenta zelenila na istoj, predlaže se primjerna zelenila na novoprojektovanim pergolama, ozeljenjavanje krovova, terasa, postavljanje vertikalnog zelenila i slično. Prikazati ove površine na grafičkim prilozima i dati njihov procenat.

Uvidom u urbanističko-tehničke uslove, tačka 12., konstatuje se da je potrebno obezbijediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidnim kolicima, u skladu sa *Zakon o planiranju prostora i izgadnji objekat* i u skladu sa *Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom*. Predmetnom objektu ovakav pristup nije obezbijeđen te je neophodno isti projektovati.

Shodno navedenom, u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), potrebno je da se u roku od 8 (osam) dana izjasnite o rezultatima ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja.

Ako se ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ će donijeti rješenje bez Vašeg izjašnjenja – član 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku.

