



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

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

Broj: 05-332/24-14401/3
Datum: 13.05.2025.godine

"KRSTAC GRADNJA" d.o.o. Budva

BUDVA
Meditranska br.1

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/24-14401/3
Datum: 13.05.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 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), člana 18, člana 112 i člana 116 Zakona o Upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „KRSTAC GRADNJA” d.o.o. Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHINET d.o.o. Budva”, za izgradnju 5 turističkih apartmanskih objekata (Objekti kategorizacije 4*), na lokaciji koju čini kat.parcele br. 1878/3, 1878/1, 1878/4, 1878/5 i 1878/6 KO Reževići, UP 20, dio 21, 26, 27, dio 28 LSL „Krstac” - Reževići, Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev „KRSTAC GRADNJA” d.o.o. Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHINET d.o.o. Budva”, za izgradnju 5 turističkih apartmanskih objekata (Objekti kategorizacije 4*), na lokaciji koju čini kat.parcele br. 1878/3, 1878/1, 1878/4, 1878/5 i 1878/6 KO Reževići, UP 20, dio 21, 26, 27, dio 28 LSL „Krstac” - Reževići, Opština Budva.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/24-14401/1 od 31.10.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „KRSTAC GRADNJA” d.o.o. Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHINET d.o.o. Budva”, za izgradnju 5 turističkih apartmanskih objekata (Objekti kategorizacije 4*), na lokaciji koju čini kat.parcele br. 1878/3, 1878/1, 1878/4, 1878/5 i 1878/6 KO Reževići, UP 20, dio 21, 26, 27, dio 28 LSL „Krstac” - Reževići, Opština Budva.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

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 ovlaštenja 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.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat je uputio na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

- Radi utvrđivanja lokacije za izgradnju potrebno je dostaviti Elaborat parcelacije po LSL za predmetnu lokaciju tj. za urbanističke parcele 20, 21, 26, 27 i 28, koji je izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije i ovjeren od Uprave za nekretnine.
- Sve listove u okviru grafičke dokumentacije potrebno je ovjeriti od strane projektanta kao i dostavljenju geodetsko-katastarsku podlogu ovjeriti od strane ovlaštenog geometra.
- Uvidom u grafičku dokumentaciju konstatuje se da prilog šire situacije na strani 72 Idejnog rješenja, nije predstavljen na zadovoljavajućem nivou. Potrebno je dati prikaz planiranih objekata i postojećih objekata u okruženju sa naznačenom spratnošću, udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, građevinskom i regulacionom linijom, granicom urbanističkih i katastarskih parcela, sa preklopom parcelacije, regulacije i saobraćaja iz planskog dokumenta. Uz širu situaciju potrebno je priložiti i poprečni presjek kroz širu situaciju koji prikazuje odnos (nivelaciju, udaljenost) prema okolnim saobraćajnicama, objektima u zaleđu predmetnog objekta, te objektima ispred predmetnog objekta.
- Na grafičkom prilogu uže sitacije (situacije sa osnovnom prizemlja) potrebno je označiti i navesti procenat ostvarenog zelenila za svaku urbanističku parcelu pojedinačno, kako bi se tačno sagledao planom propisani odnos izgrađenog i neizgrađenog dijela:

"Ukupna izgrađena korisna površina stambenog i pomoćnog prostora ne može biti veća od 20%. Od ukupne površine predmetnih urbanističkih parcela 50% treba da bude u zelenilu i 30% u pješačkim i prilaznim putevima."

- U dijelu vizualizacije dati 3D prikaz šireg okruženja iz više uglova na kome će se sagledati odnos planiranih objekata sa susjednim, izgrađenim objektima u stvarnom okruženju.
- Planirano rješenje uređenja terena na predmetnim urbanističkim parcelama koje se odnosi na izgradnju podzida potrebno je uskladiti sa poglavljem iz tekstualnog dijela planskog dokumenta - 8.8 Uslovi za rekonstrukciju i izgradnju suhozida i podzida koje glasi:

"Radi očuvanja ambijenta, na parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m od kote konačno nivelisanog i uređenog terena. Veće denivelacije riješavati kaskadnim ravnima sa podzidama, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje. Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive dijelove obložiti kamenom. Na podzidama predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i odvođenje voda iz terena obuhvaćenog podzidom."

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 05-332/24-14401/2 od 31.03.2025.godine - dokaz povratnica broj 05-332/24-14401/2 sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 09.04.2025.godine.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kako se podnosilac zahtjeva shodno članu 112 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije izjasnio na rezultate ispitnog postupka, to je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, 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.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

