



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: 09-332/23-785/7
Podgorica, 24.04.2023. godine

**"ELEGANCE TOURISM HOTEL AND EVENT MANAGMENT SERVICES"
Doo Budva**

BUDVA
XVI (Zgrada solidarnosti)
Lokal br.7

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

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: 2023.04.24 21:32:27 +02'00'



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: 09-332/23-785/7
Podgorica, 24.04.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 1 i člana 237 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) člana 18, 38, 60, 112 i 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu koji je prosljeđen od strane Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosioca "Elegance tourism hotel and event management services" Doo Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa group“ DOO Bijelo Polje, za izgradnju stambenog objekta na dijelu UP 17, blok br.28, koju čini kat.parcela br.711/2 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list Crne Gore "-opštinski propisi broj 26/08), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev "Elegance tourism hotel and event management services" Doo Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa group“ DOO Bijelo Polje, za izgradnju stambenog objekta na dijelu UP 17, blok br.28, koju čini kat.parcela br.711/2 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list Crne Gore "-opštinski propisi broj 26/08), Opština Budva.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-785/1 od 31.01.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, prosljeđen je zahtjev od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosioca "Elegance tourism hotel and event management services" Doo Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Intesa group“ DOO Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2022. godine u 12:50:37 + 01'00' za izgradnju stambenog objekta na dijelu UP 17, blok br.28, koju čini kat.parcela br.711/2 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list Crne Gore "-opštinski propisi broj 26/08), Opština Budva.

Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu 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, 86/22 i 4/23), 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 1 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 do 3000 m², izuzev hotela, odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave, te kako je u međuvremenu imenovan Glavni gradski arhitekta u Opštini Budva, a s pozivom na član 38 stav 2 Zakona o upravnom postupku kojim je utvrđeno da ako u toku upravnog postupka nastanu okolnosti koje su od uticaja na nadležnost, javnopravni organ koji je do tada bio nadležan nastavlja da vodi postupak ako se na taj način znatno olakšava upravni postupak i obezbjeđuje zaštita stranke, to je za odlučivanje po predmetnom zahtjevu nadležan Glavni državni arhitekta.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/22-758/3 izdate 31.08.2022.godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva; List nepokretnosti br.1145 KO Budva -Izvod broj 104-919-14366/2022 od 18.08.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Budva za kat.parcelu br.711/2/1 KO Budva; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ br.771/2022 od 11.08.2022. godine; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu od 08.11.2022. godine i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Shodno članu 237 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), građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Potkošljun" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.26/08), Opština Budva, u okviru urbanističkog bloka br. 28, na

dijelu UP 17, na katasatrskoj parceli broj 711/2 KO Budva, planirana je namjena stanovanje srednje gustine SS1 (niski i srednje visoki objekti)

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=350,75 m², indeks zauzetosti 0,38, indeks izgrađenosti 1,15 i spratnost objekata G+P+2.

Uvidom u dostavljeni Elaborat parcelacije po DUP-u za predmetnu UP 17, konstatovano je da parcele 714/9, 710/13 i 714/10 koje takođe pripadaju predmetnoj urb.paceli 17 i preko kojih se sa saobraćajnice pristupa na predmetnu parcelu nisu u vlasništvu podnosioca zahtjeva, te je neophodno otkupiti navedene parcele od Lazović Jova (714/9) i države ili opštine (710/13 i 714/10) ili priložiti ugovor o zajedničkoj izgradnji za iste, o čemu ste bili obaviješteni i aktom Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva br.UPI-22-332/22-130/4 od 23.11.2022. godine.

U okviru tekstualnog dijela DUP-a "Potkošljun" 6.9.2 Horizontalna i vertikalna regulacija, navodi se da minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta iznosi 4,00 m. Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da se objekat u odnosu na bočni susjedni objekat postavlja na udaljenju manjem od 4 m, te je potrebno korigovati idejno rješenje u pogledu ovog parametra.

Uvidom u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da su neophodna parking mjesta predviđena u okviru objekta i to dvije garaže i jedno PM na parceli. Iz bezbjednosnih razloga nije dozvoljeno postavljanje parking mjesta i parkiranje direktno sa ulice, već je potrebno predvidjeti jedan prilaz sa ulice ka svim parking mjestima za bezuslovno parkiranje unutar predmetne parcele (ovo se posebno odnosi na parking mjesto u parteru).

Prema grafičkom prilogu 05. Osnova prizemlja konstatuje se da je prostorija označena brojem 04 definisana kao ostava površine 21.93 m². Nadalje, utvrđeno je da se u prostoriji sa bočne strane ka susjednom objektu predviđaju dva otvora (širine 1,4 m i 0.8 m), a da je sa zadnje strane ka dvorištu predviđen francuski balkon širine 2.4 m. Nije jasno kako je data prostorija predviđena kao ostava shodno njenom projektovanju u smislu veličine, broja i veličine otvora na fasadi.

Shodno urbanističko-tehničkim uslovim tačka 9.0 *Uslovi za arhitektonsko oblikovanje*, oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje. Poželjna je primjena prirodnih, građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida...Uvidom u idejno rješenje utvrđeno je da građevinski kamen nije primjenjen u završnoj obradi fasada, te ga je potrebno predvidjeti u što većem procentu kroz promjenu fasadne ravni.

Svi grafički prilozi treba da sadrže razmjernik, orijentaciju i legendu površina.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-332/23-785/5 od 03.04.2023. godine- dokaz povratnica broj 09-332/23-785/5 od 04.04.2023. godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 05.04.2023. godine.

Članom 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da ako stranka ne otkloni nedostatke u određenom roku, ovlašćeno službeno lice će, u roku od sedam dana od dana isteka roka iz stava 2 ovog člana, rješenjem odbiti podnesak.

S' tim u vezi, investitor je dostavio dopunu aktom broj: 09-332/23-785/6 od 12.04.2023.godine. Nakon izvršenog uvida u priloženu dopunu idejnog rješenja projektovanog od strane „Intesa group“ DOO Bijelo Polje, koje nije ovjereno elektronskim

potpisom projektanta, ovo Ministarstvo, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta je, shodno citiranom članu 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na čl. 87.st.4.tač.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, donio odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja, budući da nijesu otklonjeni svi nedostaci u tehničkoj dokumentaciji, navedeni u obavještenju ovog Direktorata od 03.04.2023. godine, a na što je ukazano u obrazloženju 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.

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: 2023.04.24 21:31:41 +02'00'