

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj: UPII 09-332/22-227/2
Podgorica, 30.09.2022. godine

OPŠTINA BUDVA
Služba glavnog gradskog arhitekta

BUDVA
Trg sunca br.3

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Peđa Davidović



Dostavljeno:

-naslovu;
-a/a.

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Broj: UPII 09-332/22-227/2

Podgorica, 30.09.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat glavnog državnog arhitekta, rješavajući po žalbi investitora „Architecture & Development“ DOO Budva i „Ponyo“ DOO Budva, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva br. UPI-22-332/21-162/10 od 25.07.2022.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 i 126 stav 4 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. Odbija se žalba „Architecture & Development“ DOO Budva, izjavljena na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva br. UPI-22-332/21-162/10 od 25.07.2022.godine, kao neosnovana.
2. Potvrđuje se rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva br. UPI-22-332/21-162/10 od 25.07.2022.godine, kao neosnovana.

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem, odbijen je zahtjev br. UPI-22-332/21-162/1 od 06.12.2021.godine, podnosioca „Architecture & Development“ DOO Budva i „Ponyo“ DOO Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta na k.p. 1798/4, 1799/1, 1801/4 KO Reževići I, na dijelu UP24, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Skočiđevojka II“ („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 54/10) izrađenim od strane „Project engineering renaissance“ DOO Podgorica.

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, iz svih zakonom propisanih razloga. Isti u bitnom navodi da je suprotno navodima glavnog gradskog arhitekta, dostavio cjelokupnu traženu dokumentaciju, da je aktivno učestvovao u postupku, inicirao tri sastanka kako bi uvažio sve sugestije u pogledu vizuelnog izgleda objekta i izmijenio idejno rješenje u cilju dobijanja saglasnosti. Žalitelj objašnjava da je implementirao sve tražene izmjene i da je time idejno rješenje pretrpjelo značajne promjene, kao i da je trećem izmjenom dobilo svoju konačnu verziju. Žalitelj dalje navodi da je ožalbeno rješenje donijeto nakon više od pola godine, ukazujući time na grubo kršenje pravila postupka i na rok od 15 dana za donošenje rješenja od strane glavnog gradskog arhitekta.

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.

Cijenjeći sadržinu ožalbenog rješenja, navode iz žalbe, te cjelokupne spise predmeta, drugostepeni organ je utvrdio da je pobijano rješenje sačinjeno u skladu sa članom 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku, kojim je jasno propisano da obrazloženje rješenja treba da bude razumljivo i da sadrži kratko izlaganje zahtjeva stranke, činjenično stanje na osnovu kojeg je rješenje donijeto, propise na osnovu kojih je rješenje donijeto, razloge koji, s obzirom na utvrđeno činjenično stanje upućuju na odluku u dispozitivu rješenja, razloge zbog kojih nije uvažen neki od zahtjeva ili predloga stranke, odnosno nije uzeto u obzir izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, a kod odlučivanja po slobodnoj ocjeni glavne razloge za donijetu odluku.

Navodi žalitelja da je idejno rješenje u potpunosti usklađeno sa osnovnim urbanističkim parametrima, ne stoje iz sledećih razloga:

U tehničkom opisu tekstualnog dijela idejnog rješenja, potpisanog od strane ovlašćenog inženjera, navedeno je da je projektovan veći koeficijent izgrađenosti ($li=0.49$) na predmetnom dijelu UP 24 od vrijednosti koje se odnose na cjelokupnu urbanističku parcelu ($li=0.45$), i to shodno Ugovoru između kupca i prodavca. Kako je u tabeli sa urbanističkim parametrima iz predmetnog planskog dokumenta, za urbanističku parcelu broj 24 data mogućnost izgradnje dva objekta na parceli, napominjemo da je, u skladu sa uslovima iz planskog dokumenta, za parcele veće od 1000m² potrebno uraditi rješenje sa brojem objekata, uređenjem terena, prilazima objektima, pješačkim i kolskim saobraćajnicama, nivelacijom objekata i slično, u skladu sa parametreima iz studije

lokacije. Međutim, kako je idejnim rješenjem projektovan objekat na dijelu urbanističke parcele, ukazujemo na član 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) - kojim je propisana mogućnost građenja na dijelu urbanističke parcele, pod uslovom da se se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele. S tim u vezi, nije moguće bilo kakvim ugovorom vršiti izmjene zakonskih propisa niti parametara propisanih planskim dokumentom. Shodno navedenom, te uvidom u idejno rješenje, zaključuje se da je projektovan objekat koji svojim gabaritom premašuje planom zadati indeks izgrađenosti ($I_i=0.45$).

Osim toga, planskim dokumentom je za UP24 propisan maksimalni indeks zauzetosti 0.18, što u konkretnom slučaju, za dio urbanističke parcele koji je površine 1000m², maksimalna površina pod objektom iznosi 180m². Uvidom u grafičke priloge, konstatuje se da je projektovana površina osnove suterena neto=204,84m², bruto 61,64 (u obračun bruto površine nisu ušla tehničke prostorije), osnove prizemlja 245,75m² i osnove prvog sprata 188,55 što predstavlja prekoračenje planom zadatog indeksa zauzetosti. Takođe se konstatuje da je u *Izjavi odgovornog inženjera o ostvarenim urbanističkim parametrima, kao i usklađenosti sa zadatim parametrima UP i GL*, navedeno da je ostvarena zauzetost pod objektom 107.15m², odnosno da je ostvaren indeks zauzetosti 0.10. Napominjemo da, u skladu sa članom 110 *Pravilnika o brližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Službeni list Crne Gore", broj 24/10 i 33/14), indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže i ne može da se tumači kao vrijednost samo na nivou prizemlja.

Navodi žalitelja da je najveća prepreka dobijanju saglasnosti na idejno rješenje zapravo forma tradicionalne arhitekture koja nije ispoštovana i da je zaključak Glavnog gradskog arhitekta proizvoljan, te da zabijeno oko prozora, izražen pun i prazan odnos, kovano gvožđe i pune stepenice nisu tradicionalni elementi crnogorske arhitekture venecijanske istorije iz XV vijeka, i da stolarija i ograde od drveta ne mogu da se održe zbog soli mora i vlage, zbog čega je upotrijebljen metal – ne stoje iz sledećih razloga:

U poglavlju 9 Uslovi za arhitektonsko oblikovanje, Urbanističko-tehničkih uslova broj 06-332/20-789/4 od 11.11.2020. godine, navodi se: Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent. Sve fasade moraju biti obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje, u duhu graditeljske tradicije ovog kraja, štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za drvenariju i pergola. Kamene ploče za terase i pižune. Ako postoji omalterisani dio fasade, obojiti u bež ili mliječno bijelu boju. Ograde na terasama su pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni element treba da budu pune – podzidane, obrađene klesanim kamenom. Shodno navedenom, a uvidom u dostavljeno idejno rješenje, ovaj organ konstatuje da nisu ispoštovani uslovi u pogledu

materijalizacije, odnosno da nisu projektovane adekvatne ograde, detalji oko prozora i materijalizacija otvora.

Kako shodno članu 87, stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta u pogledu usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima i smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, uvidom u idejno rješenje ministarstvo iz gore navedenih razloga konstatuje da istim nisu ispoštovani osnovni urbanistički parametri, niti propisani uslovi za oblikovanje i materijalizaciju. Ovo ministarstvo upućuje da navodi žalitelja koji se odnose na parking mjesta, procenat ozelenjenosti i poziciju bazena u okviru idejnog rješenja nisu relevantni za odlučivanje o predmetnom idejnom rješenju jer ne bi uticali na konačan ishod postupka.

Što se tiče navoda žalitelja da je pobijano rješenje donijeto nakon više od pola godine, čime se grubo krše pravila postupka kao i član 87, stav 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je žalitelj iskoristio mogućnost koju mu Zakon pruža u zaštiti i ostvarenju svojih prava, a to je u konkretnom žalba u slučaju ćutanja uprave, koja je kod prvostepenog organa zavedena pod službenim brojem UPI-22-332/21-162/9 na dan 19.07.2022.godine, potpisana i ovjerena od strane punomoćnika žalitelja Advokatske kancelarije Prelević. Prvostepeno rješenje Glavni gradski arhitekta donosi 25.07.2022.godine, što ukazuje na nepodudarnost sa navodima žalitelja da je rješenje donijeto nakon više od pola godine. Imajući u vidu pobrojane manjkavosti idejnog rješenja i nadležnost glavnog gradskog arhitekta, to je jasno da isti nije mogao dati saglasnost na podnijeti zahtjev, već je isti pravilno cijenio kad je donio rješenje o odbijanju saglasnosti.

Sa izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja – član 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku.

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
