

CRNA GORA  
Opština Budva  
**Glavni gradski arhitekta**  
Broj: UPI-22-332/22-141/5  
Budva, 29.06.2023. godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva, postupajući po zahtjevu broj: UPI-22-332/22-141/1 od 24.10.2022.godine, "DOMUS RE" DOO iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta na k.p.131/2 i 131/3 KO Reževići I, na dijelu UP 1, blok broj B-1, u zahvatu LSL "Velji kamen" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09), izrađenim od strane „OOUR“ DOO Podgorica, na osnovu člana 88 a u vezi sa članom 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 43/18, 11/19, 82/20), te na osnovu člana 60, 105, 113, 116 Zakona o upravnom postupku ("Sl. List Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi sledeće:

## RJEŠENJE

**Odbija se** zahtjev, "DOMUS RE" DOO iz Podgorice, UPI-22-332/22-141/1 od 24.10.2022.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta na k.p.131/2 i 131/3 KO Reževići I, na dijelu UP 1, blok broj B-1, u zahvatu LSL "Velji kamen" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09), izrađenim od strane „OOUR“ DOO Podgorica.

### Obrázloženje

Aktom br. UPI-22-332/22-141/1 od 24.10.2022.godine "DOMUS RE" DOO iz Podgorice obratilo se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta na k.p.131/2 i 131/3 KO Reževići I, na dijelu UP 1, blok broj B-1, u zahvatu LSL "Velji kamen" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09), izrađenim od strane „OOUR“ DOO Podgorica.

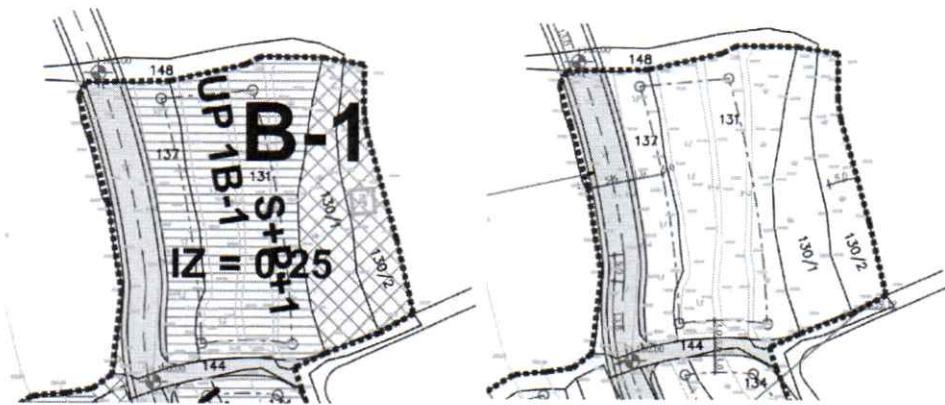
Dana 10.05.2023.godine, Glavni gradski arhitekta je aktom broj UPI-22-332/22-162/2 Podnosiocu dostavio Poziv za dopunu zahtjeva, koji je Podnosiocu dostavljena obavještenjem o javnom objavljinjanju broj UPI 22-332/22-141 od dana 11.05.2023. godine što se potvrđuje u spisima predmeta, a kojim se obavještava: "Zahtjev podnosioca se u skladu sa članom 60 i 105 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), smatra nepotpunim, te je potrebno sledeće:

- Uvidom u elektronsku evidenciju Uprave za nekretnine, utvrđeno je da je nosioc prava na k.p. 131/2 KO Reževići I- Brajušković Nemanja (1/1), a na k.p. 131/3 KO Reževići I- Pinjatić Vido Mita (1/1). Podnositelac zahtjeva je investitor, a investitor je, u smislu člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), vlasnik zemljišta ili imalac drugog prava na građenje objekta, te je potrebno dostaviti legitimaciju investitora "DOMUS RE" DOO za podnosioca zahtjeva.
- Potrebno je dostaviti **geodetsku podlogu** sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci, kao i **Elaborat parcelacije po planskom dokumentu** radi sagledavanja realnih površina koje čine predmetnu urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine.
- U skladu sa Stručnim uputstvom br. 01-1894/1 od 17.11.2021. godine (koje se nalazi na zvaničnoj stranici Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma) potrebno je dostaviti u originalu, sa potpisom i pečatom list nepokretnosti (ne stariji od 6 mjeseci), izjavu projektanta, i izjavu geodetske licencirane organizacije. Grafičku dokumentaciju idejnog rješenja arhitektonskog projekta dostaviti i u dwg formatu;
- U skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 64/17, 44/18, 43/18, 11/19, 82/20), dostaviti potvrdu odgovornog inženjera o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore;
- Projektni zadatak je potrebno potpisati od strane investitora;

- **Svi grafički prilozi** treba da sadrže: orijentaciju i razmjernik. Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom 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. godine). Na svim prilozima grafičke dokumentacije ucrtati saobraćajnice po planskom dokumentu;
- Na svim osnovama u grafičkoj dokumentaciji je potrebno postaviti ose objekta, odnosno raster;
- **Šira situacija** planiranog stanja treba da bude preklopljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (iako se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, položaj regulacione i građevinske linije, granice katastarskih parcela, kao i krovnu ravan objekta;
- **Uža situacija** treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vjenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kao i kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju;
- Dostaviti prilog **Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena** koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom;
- **Karakteristični presjeci/izgledi** moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima i izgledima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena.
- Fasade treba da sadrže opise završne obrade svih elemenata, uz legendu materijalizacije;
- U grafičkoj dokumentaciji se navodi da objekat ima suterensku etažu, dok u tehničkom opisu i naslovnoj strani piše da je spratnost objekta Po+P+1+Tv. Takođe, u okviru grafičke dokumentacije su dostavljeni dupli prilozi osnova. Uskladiti nazine svih etaža na prilozima tehničke dokumentacije sa UT uslovima, te ukloniti duple priloge iz idejnog rješenja.
- Članom 52 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) navodi se: "Ako urbanistička parcela obuhvata više katastarskih parcela različitih vlasnika, vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele, može da ponudi otkup zemljišta vlasnicima kojima pripadaju ostali djelovi urbanističke parcele, radi kompletiranja urbanističke parcele, u roku od 15 dana od dana sproveđenja elaborata parcelacije. Ako vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele u roku iz stava 2 ovog člana ne ponudi otkup preostalog dijela urbanističke parcele vlasnicima kojima pripadaju ostali djelovi urbanističke parcele, otkup preostalog dijela urbanističke parcele može ponuditi i bilo koji vlasnik dijela urbanističke parcele. Procjenu vrijednosti zemljišta iz stava 2 ovog člana na zahtjev vlasnika koji je ponudio otkup preostalog dijela urbanističke parcele vlasnicima kojima pripadaju ostali djelovi urbanističke parcele, vrši Katastar odnosno ovlašćeni procjenitelj. Ako se vlasnici ne sporazumiju o načinu kompletiranja urbanističke parcele u skladu sa st. 1 do 4 ovog člana, primjenjivaće se zakon kojim se uređuje eksproprijacija."

**Nakon izrade Elaborata parcelacije, dokazati da susjedne katastarske parcele koje čine UP 1, mogu biti valorizovane u sledećoj fazi, tj zadovoljavaju minimalnu veličinu za izgradnju, imaju obezbijeden kolski pristup, kao i da su indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanjeni za nedostajući dio urbanističke parcele. Ukoliko susjedne katastarske parcele koje čine UP 1, ne zadovoljavaju minimalnu veličinu za izgradnju, ili spadaju u kulturni predio, potrebno je primijeniti član 52 važećeg Zakona, te ih objediti.**

- Potrebno je izvršiti kategorizaciju objekta na osnovu Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG", br. 036/18 od 31.05.2018. godine);
- U okviru grafičkog priloga "04-Namjena površina" LSL-a "Velji Kamen", data je fiksna građevinska linija, u okviru koje je moguća izgradnja na urbanističkoj parceli. Na susjednim katastarskim parcelama 130/1 i 130/2 KO Reževići I, koje čine UP 1, utvrđena je namjena "Kulturni predio", na kojem nije moguće graditi, te je ove parcele neophodno objediti idejnim rješenjem, kako bi se obezbijedila adekvatna površina zelenila u skladu sa kategorizacijom objekta.



Slika 1. "04- Namjena površina" LSL-a "Velji Kamen"

Slika 2. "03- Saobraćaj" LSL-a "Velji Kamen"

- U poglavljiju **5. Pravila regulacije**, dostavljenih UT uslova, navodi se: "Visina objekta je rastojanje od kote saobraćajnice ili druge javne površine objekta do kote sljemena ili vijenca objekta. **Visina novog objekta manja je od širine saobraćajnice**. Visina novog objekta sa vijencem usklađuje se sa vijencem susjednog objekta. Kota prizemlja novog objekta ne može biti niža od kote nivelete saobraćajice. **Kota prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,2 m viša od kote nivelete saobraćajnice**. Za objekat koji ima indirektnu vezu sa saobraćajnicom, preko prilaznog puta, kota poda prizemlja utvrđuje se primjenom odgovarajućih pravila ovog poglavљa. Spratnost objekata je iskazana brojem etaža u tabeli, i predstavlja ukupan broj etaža koji je dozvoljen za gradnju i ulazi u obračun urbanističkih parametara, a to su: suterenske etaže, prizemna etaža, spratne etaže i potkrovna etaža, dok podrumske etaže ne ulaze u obračun. Minimalna spratna visina iznosi 3,0m. Predlaže se na parcelama čiji je nagib terena veći od  $10^{\circ}$  izgradnja objekata koji kaskadno prate liniju terena. Takođe se predlaže i kaskadno uređenje parcele izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase širine od 3,0-5,0m sa zelenim zastorom na tamponu zemlje od 90-120cm koji bezbeduje zasad sitnim rastinjem (pomorandže, oleanderi). Krov objekata projektovati kao ravan ili kao **kos (viševodan)** sa nagibom najviše do  $23^{\circ}$ ."

Uvidom u grafički prilog "**03 Saobraćaj**" LSL-a "Velji Kamen", širina glavne saobraćajnice na zapadnoj strani urbanističke parcele je 7,50 m. Na osnovu prethodno navedenih smjernica, potrebno je iskoristiti udaljenost objekta od glavne saobraćajnice na zapadnoj strani parcele, te na osnovu udaljenosti od iste formirati visinu objekta, koja ne smije da prelazi 7,50 m, kolika je širina saobraćajnice. U okviru idejnog rješenja, kota prizemlja objekta je 3,20 m viša od kote nivelete saobraćajnice. Uvođenjem još jedne etaže iznad prvog sprata, kao i izdizanjem prizemne etaže, **prekoračila se visina objekta** zadata planskim dokumentom. Potrebno je primijeniti viševodan krov, te spustiti nivo suterenske etaže, kako bi se ispoštovale smjernice za visinu iz planskog dokumenta, a objekat vertikalnom volumetrijom uklopio u postojeće okruženje.

- U okviru tabelarnog prikaza tekstualnog dijela plana (str. 20.), na UP 1 u bloku B-1, moguće je graditi 2 stambena i 2 pomoćna objekta, što ukazuje na to da je nakon objedinjavanja susjednih katastarskih parcela, kapacitete objekta potrebno raspoređiti u više volumena, kako bi se ispratila smjernica za visinu objekta iz planskog dokumenta, i izbjeglo ukrupnjavanje forme u području ambijentalne izgradnje.

- U poglavljiju 3.2.2. Turističko stanovanje – ambijentalna izgradnja -Zona B i Zona B1, tekstualnog dijela LSL-a, navodi se: "Stanovanje niske gustine od 80 - 150 stanovnika/ha koje je komplementarno turizmu, a po tipu izgradnje u okviru smjernica iz PPOB-a za ambijentalnu izgradnju: „ Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj nameni određenog prostora na način koji svojom malom gulinom i malom visinom u najmanjoj mogućoj meri narušava prirodni ambijent. Zone ambijentalne izgradnje se utvrđuju prostornim ili generalnim planovima, kao i drugim planovima nižeg reda: DUP-ovima ili lokalnim studijama za seoska naselja. To znači da su parcele veće od uobičajenih, u seoskim, a pogotovo gradskim naseljima. **Objekti svojom površinom zauzimaju najviše do 1/5 (jedne petine) parcele**, a visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine, što podrazumeva objekat od S+P ili P+1, koji, zajedno sa krovom, ne prelazi visinu od cca 7,50 m. **Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primjenjenim materijalima maksimalno se oslanja na tradiciju**. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija.“

Prilikom oblikovanja fasada objekta, potrebno je izbjegići promjene materijala u istoj fasadnoj ravni, kako bi se ostvarilo jedinstvo i prepoznatljivost u arhitektonskom izrazu kroz promišljenu primjenu različitih materijala za različite fasadne ravni objekta. Potrebno je primijeniti kovane ograde sa jednostavnom vertikalnom podjelom, ukinuti vertikalne elemente koji trenutno služe kao maska za sakrivanje spoljašnjih jedinica klima uređaja, te ih na adekvatniji način vizuelno zakloniti;

U cilju daljeg postupanja po Vašem zahtjevu, potrebno je traženu dokumentaciju dostaviti i izvršiti sugerisane izmjene, te dostaviti ovom organu u roku od 8 dana od prijema ovog obaveštenja. Istovremeno Vas obavještavamo da uvid u spise predmeta možete izvršiti u kancelariji Glavnog gradskog arhitekte.

Član 60 Zakona o upravnom postupku u stavu 1 i 3 navodi da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu ne može postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašćeno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od tri dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostatke otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini. Ako stranka ne otkloni nedostatke u određenom roku, ovlašćeno službeno lice će, u roku od sedam dana od dana isteka ostavljenog roka, rješenjem odbiti podnesak.

Član 105 Zakona o upravnom postupku propisuje: "Stranka je dužna da iznese tačno, istinito i određeno činjenično stanje na kojem temelji svoj zahtjev, da za svoje navode predloži dokaze i po mogućnosti ih podnese, osim ako se radi o zakonskim pretpostavkama i opštepoznatim činjenicama ili se o podacima koji predstavljaju dokaze vode službene evidencije. Ako stranka ne postupi na način iz stava 3 ovog člana, ovlašćeno službeno lice će odrediti da to učini u primjerenom roku. Ako stranka, na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, u roku iz stava 4 ovog člana ne predloži, odnosno ne podnese dokaze u skladu sa stavom 3 ovog člana, ovlašćeno službeno lice će taj zahtjev rješenjem odbiti.

Član 113 stav 3 Zakona o upravnom postupku propisuje da: „Rješenje može biti donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka: kad je to propisano zakonom.“

Članom 116 Zakona o upravnom postupku propisano je da kada je zahtjev pokrenut na zahtjev stranke javnopravni organ može usvojiti u cijelosti ili djelimično, odnosno odbiti..

Podnositelj zahtjeva je uredno primio Poziv za dopunu zahtjeva, što se potvrđuje dostavnicom koja je u spisima predmeta, ali isti nije dostavio Izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka u ostavljenom roku, pa je u skladu sa članom 60, 105, 113, 116 Zakona o upravnom postupku (46/14, 20/15, 40/16, 37/17), riješeno kao u dispozitivu.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, u roku od 15 dana od prijema. Žalba se dostavlja preko službe Glavnog gradskog arhitekte, a taksa na žalbu iznosi 4,00 € i uplaćuje se na žiro račun broj 510-8176777-39.

v.d. Glavni gradski arhitekt

Jelena Lazić, M. Arch.



Dostavljeno:

- Podnositoci zahtjeva
- U dosije
- Arhivi