

CRNA GORA  
Opština Budva  
**Glavni gradski arhitekta**  
Broj: UPI-22-332/24-90/3  
Budva, 09.10.2024. godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva, postupajući po zahtjevu broj: UPI-22-332/24-90/1 od 02.09.2024.godine, **Marka Ljubiše** iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje 3 turističke vile na k.p. 1575/1, 1575/4, 1576/1 i 1576/5 KO Sveti Stefan, na UP 23, u zahvatu UP "Ekskluzivni turistički kompleks Crvena glavica" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/10), izrađenim od strane „NG DESIGN“ DOO Bar, 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, 86/22,4/23), 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, Marka Ljubiše** iz Budve, broj UPI-22-332/24-90/1 od 02.09.2024.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje 3 turističke vile na k.p. 1575/1, 1575/4, 1576/1 i 1576/5 KO Sveti Stefan, na UP 23, u zahvatu UP "Ekskluzivni turistički kompleks Crvena glavica" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/10), izrađenim od strane „NG DESIGN“ DOO Bar.

## Obrazloženje

Aktom br. UPI-22-332/24-90/1 od 02.09.2024.godine **Marko Ljubiša** iz Budve, obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti idejno rješenje izgradnje 3 turističke vile na k.p. 1575/1, 1575/4, 1576/1 i 1576/5 KO Sveti Stefan, na UP 23, u zahvatu UP "Ekskluzivni turistički kompleks Crvena glavica" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/10), izrađenim od strane „NG DESIGN“ DOO Bar.

Dana 05. 09. 2024.godine, Glavni gradski arhitekta je aktom broj UPI-22-332/24-90/2 Podnosiocu uručio Poziv za dopunu zahtjeva, koji je Podnosilac primio dana 09.09.2024. godine što se potvrđuje dostavnicom 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:

- Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), propisano je da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga, skvera, šetališta i 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**), dok je članom 88 stav 1 i 2 citiranog zakona propisano da se ove nadležnosti prenose na jedinicu lokalne samouprave, te da za obavljanje tih poslova izvršni organ lokalne samouprave imenuje Glavnog gradskog arhitektu.

Članom 55 stav 1 tačka 4 i stavom 2 tačka 1, 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisana je sadržina urbanističko-tehničkih uslova koja obuhvata osnovne urbanističke parametre (građevinska i regulaciona linija, maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota objekta, maksimalno dozvoljeni kapaciteti: bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti).

Zona izgradnje objekta na urbanističkoj parceli je definisana građevinskim linijama i zaštitnim koridorima. U okviru urbanističko-tehničkih uslova u dijelu 3. Planirana namjena objekta, 4. Pravila parcelacije, 5. Pravila regulacije, 13. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine, 16. Uslovi za priključenje objekata na infrastrukturu i posebni tehnički uslovi, 17. Uslovi za objekte koji mogu da utiču na promjene u vodnom režimu i 23. Mogućnost fazne gradnje definisan je način postavljanja građevinskih linija. Građevinske linije su definisane na osnovu tekstualnog i grafičkog prikaza iz planskog dokumenta uz uslove definisane u tačkama 3, 13, 16, 17 i 23 urbanističko-tehničkih uslova.

Provodeći ispitni postupak Glavni gradski arhitekta je izvršio uvid u tehnički opis, ovjerenu geodetsku podlogu, internet prezentaciju, Uprave za katastar – Geoportal i Obliquo (ortofoto.me), planski dokument Up "Ekskluzivni turistički kompleks Crvena glavica", te je utvrđeno da se na predmetnoj lokaciji nalaze zasadi maslina, a čiji tretman projektant nije opisao u tehničkom opisu. Na ovjerenoj geodetskoj podlozi koju je izradio "GEOS" doo Podgorica ovjerenu u februaru mjesecu 2020. Godine, prikazana su stabla maslina.

Uvidom u plansku dokumentaciju u tekstualnom dijelu u tački 6.13 Preporuke za realizaciju – faznost na str. 29: "Karakteristični zasadi maslinjaka su planom zaštićeni", te na str. 30 navedeno je sledeće: "Posebno treba voditi računa o: racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora; što manjim zauzimanjem novih prostora; **korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža; zaštitu mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura**; očuvanju vrijednih grupacija egzota, naročito uz obalne saobraćajnice, šetališta i pristane; zadržavanje tradicionalnih arhitektonskih rješenja kao djelova autohtonog kulturnog pejzaža; zadržavanje autentičnosti pristana; zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu." te na str. 24-25 u dijelu Urbanističko-tehnički uslovi za ekskluzivne vile:" Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje."

Tehnički opis koji je sastavni dio predatog idejnog rješenja ne sadrži opis postojećeg zelenila, kao ni tretman postojećih maslina.

Uvidom u internet-prezentaciju-obliquo, (ortofoto.me) jasno se uočava postojanje stabala maslina.

Kako je Urbanističko tehničkim uslovima br. 06-332/21-670/2 od 02.09.2021. god. u tački 13. "Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine" navedeno: "Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje". Takođe, članom 2 Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju propisano je da: "maslinjaci kao dobro od opšteg interesa uživaju posebnu zaštitu i koriste se pod uslovima i na način propisanim ovim zakonom".

Kako se pitanje davanja saglasnosti na idejno rješenje u konkretnom slučaju može smatrati kao prethodno pitanje, u smislu člana 104 st.1 Zakona o upravnom postupku, koji propisuje da "ako rješavanje upravne stvari zavisi od prethodnog rješavanja nekog pravnog pitanja, za čije rješavanje je nadležan sud ili drugi organ (u daljem tekstu: prethodno pitanje) ovlašćeno službeno lice može, pod uslovima propisanim ovim zakonom, samo riješiti pitanje ili upravni postupak prekinuti dok nadležni organ to pitanje ne riješi".

Potrebno je prikazati lokaciju stabala maslina u skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG", br. 29/2007 i "Sl. list CG", br. 32/2011, 40/2011 - drugi.zakon, 43/2015, 37/2017 – drugi propis, 37/2017- I i 17/2018). **Tačnost podataka je obavezujuća zakonom.**

- Uz zahtjev za davanje saglasnosti nije dostavljena (uplaćena) lokalna administrativna taksa u iznosu od 2 € koju je potrebno uplatiti na ž.r. 510-8176777-39;
- Na str. 25 u dijelu Urbanističko-tehnički uslovi za ekskluzivne vile navedeno je:" Kota prizemlja data je za svaki pojedinačni objekat u grafičkom prilogu 16 Idejna rješenja kompleksa. Zbog karakteristika terena dozvoljeno je odstupanje od predložene kote prizemlja +/- 3m." Uvidom u priloženo idejno rješenje nisu date aposlutne i relativne visinske kote objekta i terena, te je isto potrebno prikazati i uskladiti sa planskim dokuemntom.
- Prikazati na Obrascu 6, 3D model objekta u realnom okruženju iz gornjeg rakursa tako da nijedna strana objekata ne ostane neprikazana.

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 obavještenja. Istovremeno Vas obavještavamo da uvid u spise predmeta možete izvršiti u kancelariji Glavnog gradskog arhitekta. "

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, ovlašteno 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, ovlašteno 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, ovlašteno 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 cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti. Podnosilac zahtjeva je uredno primio Poziv za dopunu zahtjeva, što se potvrđuje u spisima predmeta, ali isti nije dostavio izjašnjenje 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 prostornog planiranja urbanizma i državne imovine, u roku od 15 dana od prijema. Žalba se dostavlja preko službe Glavnog gradskog arhitekta, a taksa na žalbu iznosi 4,00 € i uplaćuje se na žiro račun broj 510-8176777-39.

v.d. Glavni gradski arhitekta  
Jelena Lazić, M. Arch.



Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva

-U dosije

-Arhivi

