



Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Direktorat Glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284
fax: +382 20 446 215
www.mrt.gov.me

Broj: 05-1477/4
Podgorica, 23.09.2020. godine

VOLI TRADE D.O.O.

PODGORICA
Josipa Broza bb

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



[Signature]
Dragan Vuković, d.i.a.

Obradili:

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

[Signature]

CRNA GORA
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 05-1477/4
Podgorica, 23.09.2020. godine

Glavni državni arhitekta, postupajući po zahtjevu „VOLI TRADE“ D.O.O. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije i dogradnje Hipermarketa Voli, projektovanog na urbanističkoj parceli broj 128 koju čini veći dio katastarske parcele broj 9/3 K.O.Lješevići i na djelovima urbanističkih parcela broj 127, 131 i 132, blok 2 (faza 1), koje čine katastarske parcele, br. 8/1, 9/2, 10/1, 10/5 i 10/4, K.O. Lješevići, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Grbalj II“, Opština Kotor ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi, br. 14/10 i 37/13), na osnovu člana 87. stav 1, 2, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19) i člana 18 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

Daje se saglasnost „VOLI TRADE“ D.O.O. iz Podgorice na idejno rješenje za rekonstrukciju i dogradnju Hipermarketa Voli, projektovanog na urbanističkoj parceli broj 128 koju čini veći dio katastarske parcele broj 9/3 K.O.Lješevići i na djelovima urbanističkih parcela br. 127, 131 i 132, blok 2 (faza 1), koje čine katastarske parcele, broj 8/1, 9/2, 10/1, 10/5 i 10/4, K.O. Lješevići, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Grbalj II“, Opština Kotor (" Službeni list Crne Gore " - Opštinski propisi, br. 14/10 i 37/13), Opština Kotor .

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-1477/1 od 03.08.2020. godine, „VOLI TRADE“ D.O.O. iz Podgorice podnijelo je Direktoratu Glavnog državnog arhitekta - Glavnom državnom arhitekti, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju i dogradnju Hipermarketa Voli, projektovanog na urbanističkoj parceli broj 128, koju čini veći dio katastarske parcele broj 9/3 K.O.Lješevići i na djelovima urbanističkih parcela broj 127, 131 i 132, blok 2 (faza 1), koje čine katastarske parcele broj 8/1, 9/2, 10/1, 10/5 i 10/4, KO Lješevići, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Grbalj II“, Opština Kotor ("Službeni list Crne Gore" – Opštinski propisi br. 14/10 i 37/13).

Uz zahtjev, imenovani su dostavili sledeću dokumentaciju:

Urbanističko-tehničke uslove, br.0303 -13510/19; 0303-13513/19; br. 0303-13512/19; 0303-13508/19 i br. 0303-11315/19; 0303-13509/19 od 08.10.2019.godine; CD Idejno rješenje za predmetnu rekonstrukciju u zaštićenoj digitalnoj formi; Elaborat parcelacije, urađen po planskom dokumentu, ovjerem od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Kotor, broj: 917-106-1257 od 02.09.2020.godine; Izjava data od „Arhitektonski Atelje“, D.O.O. Podgorica; Izjava data od „Geoprojekt Perišić“, D.O.O. Podgorica od 17.09.2020.godine; List nepokretnosti 245-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Kotor za katastarsku parcelu, broj 8/1 K.O.Lješevići; List nepokretnosti 36-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Kotor za katastarsku parcelu, broj 9/2 K.O.Lješevići; List nepokretnosti 422-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Kotor za katastarsku parcelu, broj 10/1 K.O.Lješevići; ; List nepokretnosti 414-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Kotor za katastarsku parcelu, broj 9/3, 10/4, 10/5 K.O.Lješevići; List nepokretnosti 625- prepis izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor za katastarsku parcelu broj 10/2; List nepokretnosti 643- prepis izdat od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Kotor za katstarsku parcelu, broj: 9/1 K.O.Lješevići; List nepokretnosti 337-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Kotor za katastarsku parcelu broj: 11 K.O.Lješevići ; List nepokretnosti 407-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Kotor za kat. parcelu, broj: 8/2 K.O.Lješevići.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, Glavni državni arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje za rekonstrukciju i dogradnju Hipermarketa Voli, projektovanog od strane "ARHITEKTONSKI ATELJE" D.O.O. iz Podgorice, projektovanog na urbanističkoj parceli broj 128, koju čini veći dio katastarske parcele broj 9/3 K.O.Lješevići i na djelovima urbanističkih parcela br. 127, 131 i 132, blok 2 (faza 1), koje čini katastarske parcele, br. 8/1, 9/2, 10/1, 10/5 i 10/4, K.O. Lješevići, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Grbalj II“, Opština Kotor i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačka 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), 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.

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

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Lokalne studije "Grbalj II" navodi se da je primarni pravac djelovanja prepoznavanje tradicionalnih formi i

njihova implementacija u novoformirano tkivo. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nenametljivi.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, u okviru Lokalne studije "Grbalj II".

Uvidom u Listove nepokretnosti, br. 36, 245, 422 i 414 - prepis od 11.09.2020. izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Kotor, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele a na kojim se nalazi predmetni objekat i to, br: 9/2 8/1, 10/1, 9/3. 10/4 i 10/5 K.O. Lješevići, na urbanističkoj parceli broj 128 i djelovima urbanističkih parcela broj 127, 131 i 132 u zahvatu Lokalne državne studije "Grbalj II", nalaze u svojini „VOLI TRADE“ d.o.o. iz Podgorice u obimu prava 1/1., čime su se stekli uslovi za primjenu člana 87 st. 6. Zakona u kojem je jasno utvrđeno da se saglasnost iz stava 5. ovog člana daje rješenjem na zahtjev investitora u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva a u vezi člana 91 st.1 i st.2. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Arhitektonski Atelje „ D.O.O.Podgorica, kao projektant dao je Izjavu u kojoj navodi da je „ Projekat rekonstrukcije i dogradnje Hipermarketa Voli, urađen na urbanističkoj parceli, broj: 128 i na djelovima urbanističkih parcela, br. 127, 131 i 132 (Blok 2, Faza 1), u zahvatu Lokalne studije „ Grbalj II „ Kotor a koju čine katastarske parcele: br. 10/1, 10/5, 9/2, 9/3, 8/1 u vlasništvu „ Voli Trade „ D.O.O., urađen u skladu sa članom 237 Zakona o planiranju i izgradnji objekata, gdje nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu, kao i da su indeksi zauzetosti i izgrađenosti, utvrđeni za urbanističku parcelu umanjeni za nedostajuće djelove urbanističke parcele.

Pristup parceli je postojeći i obezbijeđen je sa urbanističke parcele broj 127, odnosno sa katstarske parcele, broj: 10/1 , koja je u vlasništvo Voli Trade D.O.O..

Katastarska parcela, br. 10/4 koja je dio urbanističke parcele, broj: 125 u zahvatu Lokalne studije „ Grbalj II „ Kotor je u vlasništvu Voli Trade D.O.O., predstavlja dio kompleksa ali na njoj nije predviđena gradnja, na njoj se nalazi postojeća saobraćajnica i ista nije ušla u obračun površina i koeficijenta „.

Saglasno ovako utvrđenom činjeničnom stanju, u predmetnoj stvari stekli su se uslovi za primjenu člana 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, 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 umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele.

Pri obrazlaganju ovog rješenja Glavni državni arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen - član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „VOLI TRADE“ D.O.O. iz Podgorice, na idejno rješenje rekonstrukcije i dogradnje Hipermarketa Voli, projektovanog na urbanističkoj parceli broj: 128, koju čini veći dio katastarske parcele broj 9/3 K.O. Lješevići i na djelovima urbanističkih parcela br. 127, 131 i 132, blok 2 (faza 1), koje čine katastarske parcele , broj 8/1, 9/2, 10/1, 10/5 i 10/4, K.O. Lješevići, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Grbalj II“, Opština Kotor (" Službeni list Crne Gore " - Opštinski propisi, br. 14/10 i 37/13), Opština Kotor .

Saglasno izloženom, ovaj javnopravni organ odlučio 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.

Obradila:
Nataša Pavićević, dipl. pravnik



GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Dragan Vuković, d.i.a.

