



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 01-1069/2
Podgorica, 02.06.2021.godine

„ HORIZONT INVEST „ D.O.O.

PODGORICA

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradili:
Pavićević Nataša, dipl. pravnik
Minić Siniša, dipl. inž. arh.

V.D. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl. inž. arh.



Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Broj: 01-1069/2

Podgorica, 02.06.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta na osnovu člana 87. stav 1, 4. i 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, člana 88. st. 2. i člana 98. stav 5. ovog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „ HORIZONT INVEST „ D.O.O. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta – turistički smještajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli), na dijelu urbanističke parcele 8.1. koja se sastoji od katastarskih parcela, br. 501/1 i 502 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Bečići „ Opština Budva („Sl. list Crne Gore“, opštinski propisi, br. 32/09), donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje, broj: 105-1828/3 od 26.09.2018.godine i „ HORIZONT INVEST „ D.O.O.Podgorica, daje se saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta – turistički smještajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli), BRGP objekta : 5,218,93 m², na dijelu urbanističke parcele 8.1. koji se sastoji od katastarskih parcela, br. 501/1 i 502 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Bečići „ Opština Budva („Sl. list Crne Gore“, opštinski propisi, br.01/09) u smislu oblikovanje i materijalizaciju, sa osnovnim urbanističkim parametrima: ostvareni 4,49 (planirani indeks izgrađenosti 4,5; ostvareni indeks zauzetosti, 0,49 (planirani indeks zauzetosti 0,5), Spratnost: 2Su+P+9 i ostvaren odnos prema građevinskoj liniji i u pogledu smjernica za oblikovanje i materijalizaciju.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, broj: 01-1069/1 od 01.06.2021.godine „ HORIZONT INVEST „ D.O.O.Podgorica, obratilo se ovom Ministarstvu - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta, Glavnom Državnom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonsko projekta za izgradnju apartmanskog objekta - turistički smještajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli), – na dijelu urbanističke parcele 8.1. koja se sastoji od katastarskih parcela, br. 501/1 i 502 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Bečići „ Opština Budva („Sl. list Crne Gore“, opštinski propisi, br.01/09).

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu dostavili sledeću dokumentaciju : Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli Up.br. 8.1. koju čine dio katastarske, br. 501, 502, 503 i dio katastarske parcele br. 1457 i 1452/2 K.O.Bečići u okviru Bloka 8, Podbloka 8A, Blok 8, izdati od strane Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine, br. 04-1571/1 od 19.05.2010.godine; Rješenje, br.105-1828/3 od 26.09.2018.godine u kojem je „ Horizont Invest „ D.O.O.Podgorica data saglasnost na idejno rješenje objekta, hotela projektovanog na dijelu UP. 8.1., Blok 8, koju čini dio kat. parcele br. 501, 502, 503 i dio kat. parcele 1457 i 1452/2 K.O.“ Bečići „ Opština Budva; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije „ Geo-Metar

„ D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđena identifikacija lokacije planiranog apartmanskog objekta na dijelu UP. 8.1. na lokaciji Podblok, Blok 8A, koji se sastoji od katastarskih parcela br. 501/1 i 502 u vlasništvu imenovanog investitora; Izjavu „ STUDIO – PROJECT „ D.O.O.Podgorica u kojoj je saglasno člabu 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata dat tehnički opis objekta sa urbanističkim parametrima i utvrđeno da se sa sjeverne strane objekta nalazi magistralni put kojim je predviđen priključak objekta kao i pristup garaže preko auto lifta na svim nivoima i Prijavu građenja objekta urbanističko-građevinskoj inspekciji, br. 107/4-2337/1 od 13.05.2019.godine.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87. stav 4. tač. 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.

Članom 88 stav 2. 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 3000 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan „BEČIĆI“, u Poglavlju 6.5. Smjernice Arhitektonskog oblikovanja, dati su principi oblikovanja kojim je propisano: „arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja naselja u pravcu visokog turizma“.

Takođe u istom poglavlju su dati „elementi oblikovanja i materijalizacije“ kojim je propisano: „u cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala; sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara; široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.“

Pored ostalog u poglavlju 5.2. dati su Opšti urbanističko-tehnički uslovi - osnovni uslovi, kojim je između ostalog propisano sledeće:

„horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Plana su rešenje predloženo od strane planera i nisu obavezujući; gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana; koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan; operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.“ Za predmetnu urbanističku parcelu planirani indeksi iznose: indeks zauzetosti 0,5 i indeks ozgrađenosti 4,5, i planirana namjena je turistički smještajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli).

Uvidom u dostavljenu Izjavu projektanta - odgovornog inženjera arhitekture, „STUDIO – PROJECT „ D.O.O.Podgorica, utvrđeno je da je dat tehnički opis objekta sa urbanističkim parametrima i konstatovano da se sa sjeverne strane objekta nalazi magistralni put kojim je predviđen priključak objekta kao i pristup garaže preko auto lifta na svim nivoima, čime je ispunjen uslov iz člana 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je propisano da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može 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 umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uvidom u Izjavu ovlaštene geodetske organizacije „ Geo-Metar „ D.O.O.Podgorica, utvrđena je identifikacija lokacije planiranog apartmanskog objekta– turistički smještajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli), na dijelu UP. 8.1. na lokaciji Podblok,Blok 8A, koji se sastoji od katastarskih parcela br. 501/1 i 502 u vlasništvu imenovanog investitora.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Prijava građenja objekta urbanističko-građevinskoj inspekciji, br. 107/4-2337/1 od 13.05.2019.godine, što je saglasno stavu 5.člana 98 Zakona, kojim je jasno propisano , da ako se izmjena iz stava 1. ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitektem na idejno rješenje, a što je i nesporno utvrđeno na osnovu uvida u izmijenjeno idejno rješenje, a shodno izjavi projektanta.

Uvidom u List nepokretnosti 1036-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine-Područna n jedinica Budva utvrđeno je pravo svojine za „Horizont Invest“ D.O.O. iz Podgorice,čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno čl.91.st.3. tačka 6. Zakona u kojem je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Saglasno izloženom, a spozivom na čl. 87.stav 4. tač. 1 i člana 88.stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl. 98.stav.5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, stekli su se uslovi za donošenje odluke date 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.

Obrađivači:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, dipl.inž.arhitekture



V.D. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž. arhitekture