

CRNA GORA  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj: 01-496/3  
Podgorica, 16.09.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma –Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, rješavajući po zahtjevu Duletić Milutina, Duletić Petrice iz Podgorice i Duletić Jovanke iz Budve za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja u funkciji turizma, na urbanističkoj parceli UP 11.11 koju čini katastarska parcela broj 2253 KO Budva, i na urbanističkoj parceli broj UP 11.13, koju čini katastarska parcela broj 2254 Ko Budva u bloku 111B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Budva Centar- izmjene i dopune” („ Službeni list Crne Gore „-opštinski propisi, br. 32/08 i 25/11), Opština Budva, na osnovu čl. 18 i čl. 46. stav 1. Zakona o upravnom postupku, a u vezi čl. 104. st. 1. Zakona o upravnom postupku („ Službeni list Crne Gore “ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 31/17), donosi,

#### R J E Š E N J E

1. Prekida se postupak, pokrenut zahtjevom Duletić Milutina, Duletić Jovanke i Duletić Petrice za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja u funkciji turizma, na urbanističkoj parceli UP 11.11 koju čini katastarska parcela broj 2253 KO Budva, i na urbanističkoj parceli broj UP 11.13, koju čini katastarska parcela broj 2254 Ko Budva u bloku 111B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Budva Centar- izmjene i dopune” („ Službeni list Crne Gore „-opštinski propisi, br. 32/08 i 25/11), Opština Budva.
2. Prekid postupka traje do donošenja Prostornog urbanističkog plana Opštine Budva od strane rukovodioca izrade planskog dokumenta, shodno članu 5. Odluke o izradi Prostornog urbanističkog plana Opštine Budva („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 67/2021 od 22.06.2021.godine ).

#### Obrazloženje

Aktom broj 01-496/1 od 05.03.2021.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti, obratili su se zahtjevom Duletić Milutin, Duletić Jovanke i Duletić Petrica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja u funkciji turizma, na urbanističkoj parceli UP 11.11 koju čini katastarska parcela broj 2253 KO Budva, i na urbanističkoj parceli broj UP 11.13, koju čini katastarska parcela broj 2254 KO Budva u bloku 111B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Budva Centar- izmjene i dopune” („ Službeni list Crne Gore „-opštinski propisi, br. 32/08 i 25/11), Opština Budva.

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo, dostavilo je ovom Ministarstvu sledeću dokumentaciju: Elaborat originalnih terenskih radova o izvršenim radovima na terenu – urađen od strane „ Navstar 7 „ D.O.O.Nikšić, ovjeren od strane Uprave za nekretnine,

Područna jedinica Budva, br. 993-104-391 od 04.03.2020.godine; List nepokretnosti 364-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-956-19844/2019 za kat. parcelu, br. 2254 K.O.Budva; Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta broj 06-061-1414/2 od 21.11.2019.godine izdate od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opština Budva.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, razmotrio je predmetne zahtjeve, spise predmeta i raspoložive dokaze i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo zbog sledećih 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.

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 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 104 stav 1. Zakona o upravnom postupku, utvrđeno je 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 to pitanje ili upravni postupak prekinuti dok nadležni organ to pitanje ne riješi.

Međutim, kako je članom 4. stav 1. Odluke o izradi Prostornog urbanističkog plana Opštine Budva, objavljenoj u Službenom listu Crne Gore, br. 67/21 sa danom stupanja na snagu 22.06.2021.godine, utvrđena zabrana građenja na dijelu prostora u granicama obuhvaćenim Odlukom o donošenju Detaljnog urbanističkog plana „ Budva – Centar „ („Službeni list Crne Gore „ – opštinski propisi, br. 32/08 i 25/11) i Odlukom o donošenju Detaljnog Detaljnog urbanističkog plana „ Bečići „ ( „ Službeni list Crne Gore“ opštinski propisi, br. 1/09, 20/09 i 25/11), a polazeći od odredbe člana 26. st. 2. i 3. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je propisano da se zabrana građenja prilikom donošenja odluke o izradi planskog dokumenta, ne odnosi na objekte na kojima postoje stečena prava a kojim pravom se smatra pravo građenje objekta na osnovu prijave građenja i dokumentacije iz člana 91. ovog zakona, odnosno pravo stečeno po osnovu važeće građevinske dozvole, ovo Ministarstvo, kod činjenice a na osnovu uvida u

službenu dokumentaciju ovog ministarstva, u kojem je utvrđeno da imenovani nijesu podnosili prijavu građenja kod nadležnog inspekciskog organa, dakle nemaju stečena prava i potpadaju pod zabranom građenja iz Odluke, nalazi da su se stekli uslovi za primjenu citiranog člana 104.st.1. Zakona o upravnom postupku i postupak prekine u predmetnoj stvari do rješenja prethodnog pitanja, odnosno okončanja postupka izrade i donošenja Prostornog urbanističkog plana Opštine Budva od strane rukovodioca izrade planskog dokumenta.

Osim navedenog, ovo ministarstvo upućuje da je članom 91 stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a stavom 3. tač.1-6. istog člana Zakona taksativno je propisana dokumentacija neophodna za validnost prijave za građenje, a naime to je: Glavni projekat ovjeren u skladu sa ovim zakonom; Izvještaj o pozitivnoj reviziji Glavnog projekta; Dokaz o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio, odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat u skladu sa ovim zakonom; Ugovor o angažovanju izvođača radova; Ugovor o angažovanju stručnog nadzora i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu 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.

Kako je članom 226 st.1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata utvrđeno da su investitori objekata dužni da uz prijavu građenja iz člana 91 ovog zakona, koja se podnese do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, prilože i dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta kao i dokaz u pogledu plaćanja posebne naknade za regionalno vodosnabdijevanje, to je u cilju zaštite interesa stranaka i načela zakonitosti i cjelishodnosti, investitora ne treba uvući u skupe procedure davanja citiranih naknada ako ne može da gradi, odnosno što je neizvjesno da će predmetni objekat koji je predmet ovog upravnog postupka i procedura biti planiran u novom planskom dokumentu, radi čega je i opravdano i cjelishodno donošenje ovog rješenja o prekidu postupka.

Saglasno izloženom, odlučno 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.

**V.D. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.**

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

