



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
fax: +382 20 446 215
www.mepu.gov.me

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj:05-2028/3
Podgorica, 17.02.2021. godine

„HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS „ D.O.O.

BUDVA

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

MINISTAR
Prof. dr Ratko Mitrović

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

Dostavljeno:
-Nasovu;
-a/a.

CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I
URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj: 05-2028/3
Podgorica, 17.02.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87. st. 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 „HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS „ D.O.O. Budva, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje za rekonstrukciju objekta – Hotel 4*, sa pratećim tehničkim objektom, bruto građevinske površine svih etaža objekta, 18.026,00 m², projektovanog od strane „Europroject Managment „ D.O.O.Podgorica, na dijelu urbanističke parcele , br. 2.4, Blok 2 D, na katastarskoj parceli br. 1008/1 K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Bečići „ u Budvi („ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 01/09), donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje, broj:05-1546/10 od 20.10.2020.godine i „ **HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS „ D.O.O. Budva, daje se saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje** za rekonstrukciju objekta – Hotel 4*,sa pratećim tehničkim objektom, u smislu dogradnje lamele br. 4, bruto građevinske površine svih etaža objekta 18.026,00 m², projektovanog od strane „Euro Project Managment „ D.O.O.Podgorica, na dijelu urbanističke parcele , br. 2.4, Blok 2 D, na katastarskoj parceli br. 1008/1 K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Bečići „ u Budvi („ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 01/09), sa indeksom izgrađenosti 1, 46 (planom propisan 4,5), indeks zauzetosti 0,38 (Planom propisani 0,60), spratnost objekta: P+ 5S (Planom preporučena : P+ 7S) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-2028/1 od 16.12.2020. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta, obratili su se HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS „ D.O.O. Budva, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje za rekonstrukciju objekta – Hotel 4*, sa pratećim tehničkim objektom, u smislu dogradnje lamele br. 4, bruto građevinske površine svih etaža objekta 18.026,00 m², projektovanog od strane „Europroject Managment „ D.O.O.Podgorica, na dijelu urbanističke parcele , br. 2.4, Blok 2 D, na katastarskoj parceli br. 1008/1 K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Bečići „ u Budvi („ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 01/09), sa indeksom izgrađenosti 1, 46 (planom propisan 4,5), indeks zauzetosti 0,38 (Planom propisani 0,60), spratnost objekta: P+ 5S (Planom preporučena : P+ 7S) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu sledeću dokumentaciju: Rješenje koje se mijenja, broj: 05-1546/10 od 20.10.2020.godine, izdato od strane ovog ministarstva u kojem je data saglasnost na idejno rješenje rekonstrukcije Hotela 4 * u smislu dogradnje lamele

br. 4., bruto građevinske površine svih etaža objekta 16.583,00,m2, projektovanog od strane „Europroject Managment „ D.O.O.Podgorica, na dijelu urbanističke parcele , br. 2.4, Blok 2 D, na katastarskoj parceli br. 1008/1 K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Bečići „ u Budvi („ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 01/09), sa indeksom izgrađenosti 1, 34 (planom propisan 4,5), indeks zauzetosti 0,36 (Planom propisani 0,60), spratnost objekta: P+ 5S (Planom preporučena : P+ 7S) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji; Izjavu odgovornog projektanta „ Euro Project „ D.O.O.Podgorica, br. 17 od 05.02.2021.godine, da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim zakonima i propisima, odnosno da su idejnim rješenjem za dio urbanističke parcele br. 2.4, odnosno za katastarsku parcelu, br. 1008/1 K.O.Bečići, ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko- tehničkih uslova u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji kao i da je već postojeći pristup objektu obezbijeđen na dijelu urbanističke parcele, sa numeričkom dokumentacijom – prikaz površina, sa ukupnim prikazom postojećih i planiranih; Izjavu Glavnog inženjera da je tehnička dokumentacija izađena u skladu sa važećim propisima i urbanističko-tehničkim uslovima; Prijavu Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje ovog Ministarstva za izmjenu revidovanog Glavnog projekta uslijed drugih okolnosti za rekonstrukciju predmetnog objekta – hotela na katastarskoj parceli broj. 1008/1 K.O.Bečići – urbanistička parcela br. UP 2.4.K.O.Bečići u smislu poboljšanja funkcionalne organizacije, br. 01-186/21 od 10.02.2021.godine: Izmijenjeno Idejno rješenje za predmetnu rekonstrukciju objekta – Hotela 4* u zaštićenoj digitalnoj formi, projektovanog od strane „Euro Project Managment „ D.O.O.Podgorica.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa 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 objektata 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.

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

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, Glavni državni arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje za rekonstrukciju Hotela 4*, sa pratećim tehničkim objektom u smislu dogradnje Lamele br. 4, projektovanog od strane „Euro Project Managment“ d.o.o. Podgorica, na dijelu urbanističke parcele br. 2.4, bloka 2D, na katastarskoj parceli broj 1008/1 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „BEČIĆI“, u Budvi („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 01/09), i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

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: „Ugostiteljski objekti u koje ulaze objekti namenjeni ekskluzivnim ugostiteljskim sadržajima, kao i hotelski kompleksi, predstavljaju kategoriju kod koje je pojam oblikovanja od presudnog značaja. Osnovni karakter ovih objekata, prepoznatljivost identiteta i sugestivni uticaj na korisnike upravo su u direktnoj vezi sa primenjenim elementima oblikovanja i materijalizacije. Gotovo da se može reći da ukupni komercijalni uspeh i status ovakvih objekata zavisi od primenjenog arhitektonskog jezika. Ovo i jeste razlog za dopuštanje njihove ekstravagancije, slobodnije organizacije i oblikovanja, koji se ponekad nalaze u provokativnom odnosu sa okruženjem.“

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta, konstatuje da je predloženo izmijenjeno idejno rješenje u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima - indeksom izgrađenosti 1,46 (planom propisan 4,5), indeks zauzetosti 0,38 (planom propisan 0,6), spratnosti objekta: P+5S (planom preporučena P+7S) i odnosom prema građevinskoj liniji, bruto površine svih etaža BRGP = 18.026,00 m², projektovano od strane „Euro Project Managment“ d.o.o. Podgorica.

Uvidom u list nepokretnosti broj 903 - prepis, preuzet sa sajta Uprave za nekretnine, P.J. Budva, utvrđeno je da je katastarska parcela, br. 1008/1 K.O., Budva u svojini „HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS“ D.O.O. BUDVA u obimu prava 1/1, čime je imenovano privredno društvo dokazalo legitimaciju investitora iz člana 87, stav 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi člana 91. stav 1. i stav 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata 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 građenju 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.

Uvidom u Izjavu odgovornog projektanta „Euro Project“, D.O.O. Podgorica, br. 17 od 05.02.2021. godine, utvrđeno je da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim zakonima i propisima, odnosno da su u izmijenjenom Idejnom rješenju za dio urbanističke parcele br. 2.4, odnosno za katastarsku parcelu, br. 1008/1 K.O. Bečići ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko- tehničkih uslova u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji, kao i da je već postojeći pristup objektu obezbijeđen na dijelu urbanističke parcele. Uz izjavu, data je numerička dokumentacija – prikaz površina, sa ukupnim prikazom postojećih i planiranih.

Saglasno navedenom, stekli su se uslovi za primjenu 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 zuzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbsanističke parcele.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, a polazeći od izjave odgovornog projektanta, sadržana u citiranoj dostavljenoj izjavi „Euro Project „ D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđeno da su u izmijenjenom Idejnom rješenju za predmetnu rekonstrukciju hotela sa 4* sa pratećim tehničkim objektom, u smislu dogradnje lamele br. 4 , ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko- tehničkih uslova u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima kao i da je već postojeći pristup objektu obezbijeđen na dijelu urbanističke parcele a shodno članu 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta, stekli su se uslovi za donošenje odluke date u dispozitivu ovog rješenja uz primjenu člana 98.stav 5.ovog Zakona u kojem je data mogućnost izmjene revidovanog glavnog projekta nakon podnesene prijave građenja,(dostavljena je prijava građenja inspeksijskom organu aktom, br. 01-186/21 od 10.02.2021.godine), samo pod uslovom da je u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima gdje je investitor obavezan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta.

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.

Obradili:

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



MINISTAR
Prof. Dr Ratko Mitrović