



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat Glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 01-126/4
Podgorica, 23.09.2021. godine

„LEDA INVESTMENT“ DOO PODGORICA

Zastupani putem punomoćnika

„DEL PROJEKT“ DOO BUDVA

BUDVA
Trg Sunca br.2

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Arh. Žižić Mirko, dipl.inž.



Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



Broj: 01-126/4
Podgorica, 23.09.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma –Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, rješavajući po zahtjevu „Leda Investments“ DOO iz Podgorice, zastupani putem punomoćnika „Del Projekt“ DOO iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju apartmanskog objekta bruto građevinske površine BRGP= 4787,46m², projektovanog od strane „Del Projekt“ DOO iz Budve na dijelu urbanističke parcele broj UP 145.6, bloka 145 A, na katastarskoj parceli broj 1231/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi.“, br. 01/09), 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,

RJEŠENJE

1. Prekida se postupak, pokrenut zahtjevom „Leda Investments“ DOO iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju apartmanskog objekta bruto građevinske površine BRGP= 4787,46m², projektovanog od strane „Del Projekt“ DOO iz Budve na dijelu urbanističke parcele broj UP 145.6, bloka 145 A, na katastarskoj parceli broj 1231/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi.“, br. 01/09), 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 01-126/1 od 22.01.2021.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti, obratilo se privredno društvo „Leda Investments“ DOO iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju apartmanskog objekta bruto građevinske površine BRGP= 4787,46m², projektovanog od strane „Del Projekt“ DOO iz Budve na dijelu urbanističke parcele broj UP 145.6, bloka 145 A, na katastarskoj parceli broj 1231/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi.“, br. 01/09), Opština Budva.

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo, dostavilo je ovom Ministarstvu sledeću dokumentaciju: Urbanističko tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta br.06-061-1367/3 od 14.11.2019.godine izdati od strane Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, Saglasnost Mitropolije Crnogorsko primorske Manastir Svetog Nikole- Praskvica- Seti Stefan br.7 od

17.02.2021.godine, Izjava glavnog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima od 25.12.2020.godine, Elaborat originalnih terenskih radova o izvršenim radovima na terenu – urađen od strane „ Geo.In „ D.O.O. Budva , List nepokretnosti 1388 KO Bečići -prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-956-20488/2019 od 06.11.2019.godine, Idejno rješenje predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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 m² 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 (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 inspekcijskog 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.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



Arh. Žižić Mirko, dipl.inž.

Obradio/la:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik