



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta
i razvoj arhitekture

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

Br.09-332/23-2610/4
Podgorica, 08.05.2023. godine

„CORDELIA COMPANY „ D.O.O.

Adresa: Hercegovačka br. 32

PODGORICA

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

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, dipl.inž.arh.

Dostavljeno:

- naslovu;
- a/a.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

Vladan
Stevović

Digitally signed by Vladan
Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije
prostornog planiranja i
urbanizma, serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.05.08 14:54:54 +02'00'

VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Br.09-332/2-2610/4
Podgorica, 08.05.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, rješavajući po zahtjevu „CORDELIA COMPANY“, D.O.O. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, za izgradnju objekta turističke namjene - hotel na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP 6.1 i na dijelu urbanističke parcele UP 5.2, koje čine katastarske parcele, br. 996 i 997 sve K.O.Bečići u okviru Bloka 58, u Kvartu 1 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Bečići „ Opština Budva („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, 01/09), Opština Budva, urađen od strane „ ARHITEKTONSKI STUDIO AIM,, D.O.O.Podgorica, elektronski ovjeren dana 24.03.2023.godine u 13:16:04 + 01'00' na osnovu člana 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore "br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i čl.18. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi

RJESENJE

Odbija se zahtjev "CORDELIA COMPANY", D.O.O. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, za izgradnju objekta turističke namjene - hotel na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP 6.1 i na dijelu urbanističke parcele UP 5.2, koje čine katastarske parcele, br. 996 i 997 sve K.O.Bečići u okviru Bloka 58, u Kvartu 1 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Bečići „ Opština Budva („ Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, 01/09), Opština Budva, urađen od strane „ ARHITEKTONSKI STUDIO AIM,, D.O.O.Podgorica, elektronski ovjeren dana 24.03.2023.godine u 13:16:04 + 01'00'.

Obrazloženje

Aktom, br. 09-332/23-2610/1 od 27.03.2023. godine, „CORDELIA COMPANY“ D.O.O.Podgorica, obratilo se ovom ministarstvu, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta turističke namjene - hotel na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP 6.1 i na dijelu urbanističke parcele UP 5.2, koje čine katastarske parcele, br. 996 i 997 sve K.O.Bečići u okviru Bloka 58, u Kvartu 1 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Bečići „ Opština Budva („ Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, 01/09), Opština Budva, urađen od strane „ ARHITEKTONSKI STUDIO AIM,, D.O.O.Podgorica, elektronski ovjeren dana 24.03.2023.godine u 13:16:04 + 01'00'.

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo dostavilo je ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom Državnom arhitekti, sledeću dokumentaciju: urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta turističkog i smještajnog kapaciteta na urbanističkoj parceli br. 6.1 u okviru Bloka 5B u Kvar 1 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Bečići „ Opština Budva, izdati od strane Ministarstva za ekonomski razvoj, br. 10-107/1 od 13.02.2009. godine i br. 06-061-312/6 od 28.05.2018.godine, izdati od strane Opštine Budva – Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj; Izjavu odgovornog inženjera arhitekture da je idejno arhitektonsko rješenje objekta turističke namjene – hotel na urbanističkoj parceli UP 6.1 i na dijelu UP 5.2, koje čine katastarske parcele br. 996 i 997 sve K.O. Bečići, u okviru Bloka 5B, u Kvartu 1 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Bečići „ Opština Budva, urađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, tj. Indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji, shodno važećem planskom dokumentu, urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju. U izjavi je dat tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara te utvrđeno da se glavni prilaz objektu ostvaruje sa javne saobraćajnice, tj Jadranski put; Saglasnost „ Montenegro Stars „ Hotels Group Montenegro Stars „ D.O.O.Budva, da su saglasni da privredno društvo „Cordelia Company„ D.O.O.Podgorica, koristi kolski pristup parcelama 996 K.O.Bečići i 997 K.O.Bečići upisanim u Listu nepokretnosti br. 10 K.O.Bečići; Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti, zaključen dana 24.04.2008.godine, u Podgorici, između Boreta Nikole, iz Budve i Boreta Slavka, iz Beograda i Društva za investicije i razvoj projekata sa nekretninama, „CORDELIA COMPANY „D.O.O.Podgorica, kao prodavci, sa notarskim zapisom, br. Ov. Br. 4163/2023 od 24.03.2023. godine; List nepokretnosti 10 – izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 104-919-5086/2023 od 23.03.2023. godine u kojem je na kat. parcelama 996/1 i 997 K.O.Bečići, utvrđeno pravo svojine Boreta Nikole, iz Budve i Boreta Slavka, iz Beograda i Idejno rješenje u zatičenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, razmotrilo je predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju i spise predmeta i odlučilo je kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, čl. 87.st.1.i 4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i uzgradnji objekata („Službeni list Crne Gore „ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 , 82/20),utvrđena su ovlašćenja Glavnog Državnog arhitekta, a naime da 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 sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Postupajući po predmetnom zahtjevu, utvrđeno je da se u spisima predmeta nalazi Ugovor o kupoprodaji, zaključen dana 24.04.2008.godine, u Podgorici, između Boreta Nikole, iz Budve i Boreta Slavka, iz Beograda i Društva za investicije i razvoj projekata sa nekretninama, „ Cordelia Company „ D.O.O.Podgorica, kao prodavci sa notarskim

zapisom, br. Ov. Br. 4163/2023 od 24.03.2023. godine, sa zabilježbom istog kao teret – ograničenje na kat.parceli, br. 996/1 K.O.Bečići u katastar nepokretnosti. Uvidom u List nepokretnosti 10-izvod, br. 104-919-5086/2023 od 23.03.2023.godine, u Podacima o vlasniku, nalaze se imena fizičkih lica kao vlasnici predmetnih katastarskih parcela i to : Boreta Nikola, iz Budve i Slavko, iz Beograda na kat. parcelama, br. 996/1 i 997 sve K.O.Bečići, čime nije utvrđena legitimacija stranke u postupku za imenovano privredno društvo koji su podnosioci predmetnog zahtjeva, saglasno članu 91.st.1.i 3, tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom a stavom 2. istog člana Zakona data je definicija ko se ima smatrati investitorom, a to je lice koji podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje, odnosno postavljanje objekta propisanu ovim zakonom, a koju čini, između ostalog, dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta – čl. 91. st.3.tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, odnosno imenovani podnosioci predmetnog zahtjeva nemaju položaj stranke u postupku, shodno čl. 51. Zakona o upravnom postupku.

O navedenom, " CORDELIA COMPANY " D.O.O.Podgorica, obaviještena je aktom ovog ministarstva, br. 09-332/23-2610/2 od 13.04.2023. godine – dostavnica, 09-332/23-2610/2 od 27.04.2023. godine, sa datumom prijema, Pečat Pošte Podgorica sa potpisom primaoca od 04.05.2023.godine. Kao u naloženom roku, navedeno privredno društvo nije postupilo i Ugovor o kupoprodaji, sprovedo kroz katastar nepokretnosti radi upisa prava svojine na kat. parcelama br. 996/1 i 997 sve K.O.Bečići, čime nije utvrđena legitimacija stranke u postupku, to su se stekli uslovi da se, s pozivom na čl. 87.stav 4. tač.1.al.1.i 2. i član 91. st.3.tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata , a u vezi čl. 51. Zakona o upravnom postupku, donese odluka, kao u dispozitivu ovog rješenja.

Saglasno izloženom riješeno 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:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, dipl.inž.am.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
VLADAN STEVOVIĆ, M.Arch.**

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.05.08 14:54:13 +02'00'