



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: 01-1806/3
Podgorica, 06.04.2021.godine

„CIJEVNA COMMERCE „ D.O.O.

PODGORICA

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

Obrađivači:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, dipl.inž.arh.

Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.



MINISTAR
Prof.dr. Ratko Mitrović

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA
I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj: 05-1806/3
Podgorica, 06.04.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorat Glavnog državnog arhitekta, postupajući po zahtjevu „ CIJEVNA COMMERCE “ D.O.O. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta izgrađenog na dijelu urbanističke parcele, br.106/9 u Bloku broj: 106E, koju čini dio katastarske parcele, broj: 87/15 K.O.Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Bečići „ Opština Budva („ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, 01/09) ,na osnovu člana 87. stav 1. 4. tač. 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „ CIJEVNA COMMERCE “ D.O.O. iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskoj objekta, bruto razvijene građevinske površine objekta 13.940,01 m² na dijelu urbanističke parcele, br.106/9 u Bloku broj: 106E, koju čini dio katastarske parcele, broj: 87/15 K.O.Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Bečići „ Opština Budva („ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, 01/09) , izrađenog od strane D.O.O. „ DOM XXI „ Podgorica, sa urbanističkim parametrima: (planirani indeks izgrađenosti 3,33 – ostvareni 3.07, planirani indeks zauzetosti 0,60 – ostvareni 0,49, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o Ź e n j e

Aktom broj 05-1806/2 od 22.03.2021. godine, „CIJEVNA COMMERCE “ D.O.O. iz Podgorice, obratilo se zahtjevom ovom ministarstvu- Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju apartmanskoj objekta na dijelu urbanističke parcele, UP 106/9, koju čini dio katastarske parcele, broj: 87/15 K.O.Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Bečići „ Opština Budva („ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, 01/09) , izrađenog od strane D.O.O. „ DOM XXI „ Podgorica.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili sledeću dokumentaciju:

Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta, urađen u zaštićenoj digitalnoj formi; Izjavu projektanta, izdatu od strane „ DOM XXI „ D.O.O. Podgorica i Izjavu izdatu od strane „ „ Geopromet“ D.O.O.Podgorica u kojoj je data identifikacija predmetne lokacije, bliže opisane u dispozitivu ovog rješenja.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo –Direktorat Glavnog Državnog arhitekta je odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih 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.

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

U predmetu davanja saglasnosti investitorima „CIJEVNA COMMERCE“, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta, na dijelu urbanističke parcele 106.9, bloka 106f, na dijelu katastarske parcele broj: 87/15 KO Bečići Opština Budva („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi.“, br. 01/09), u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „BEČIĆI“ („Sl. List Crne Gore“, opštinski propisi, broj 01/09), Opština Budva, Glavni državni arhitekta je utvrdio sledeće:

Naime, uvidom u dostavljeno Idejno rješenje, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Detaljnog urbanističkog plana „BEČIĆI“, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Naime, u Poglavlju 6.5. Smjernicama Arhitektonskog oblikovanja, Detaljnog urbanističkog plana „BEČIĆI“, 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. Sugerije 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.

Takođe, uvidom u izjavu odgovornog inženjera projektanta „DOM XXI“ d.o.o. Podgorica i tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara, konstatovano je da su idejnim rješenjem za izgradnju apartmanskog objekta na dijelu urbanističke parcele 106.9, bloka 106f, na dijelu katastarske parcele broj: 87/15 K.O. Bečići, ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta, urbanističko-tehničkih uslova, u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim

parametrima (planirani indeks izgrađenosti 3,33 – ostvareni 3.07, planirani indeks zauzetosti 0,60 – ostvareni 0,49, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji). Utvrđeno je da je kolski prilaz obezbijeđen sa postojeće saobraćajnice.

Uvidom u List nepokretnosti - 1058- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica Budva, utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela, broj: 87/15 K.O.Bečići a na kojoj se nalazi predmetni objekat, nalazi u svojini „Cijevna Commerce „ D.O.O. Podgorica u obimu prava 1/1., čime su se stekli uslovi za primjenu člana 91 st.1 i st.2. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je propisano da investitor gradi na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a dokumentaciju iz stava 1.ovog člana čini, između ostalih 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.

Saglasno navedenom, a polazeći od sadržine Izjave projektanta, kao i na osnovu uvida u sadržinu Idejnog rješenja, ovo ministarstvo – Direktorat Glavnog Državnog arhitekta je utvrdio da je isti urađen u skladu sa članom 237 Zakona o planiranju i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može se 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 umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, utvrđeno je da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „CIJEVNA COMMERCE “ D.O.O. iz Podgorice na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskoj objekta na dijelu urbanističke parcele, UP 106/9, u Bloku broj: 106 E koju čini dio katastarske parcele, broj: 87/15 K.O.Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Bečići „ Opština Budva („ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, 01/09) , izrađenog od strane D.O.O. „ DOM XXI „ Podgorica.

Saglasno izloženom, odlučino 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. arhitekture



MINISTAR
Prof.dr. Ratko Mitrović