



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

Broj:09-1954/3
Podgorica, 07.02.2023. godine

“ MOST INVEST “ D.O.O.

BUDVA

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

Dostavljeno:

- naslovu;

- a/a.

**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: 2023.02.07 23:23:09 +01'00'



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Broj: 09-1954/3

Podgorica, 07.02.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.1. i 2., člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i člana 139 stav 1. tačka 3 i stav 2. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), kao i na osnovu Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore- br.44/18 i 43/19), rješavajući po službenoj dužnosti u predmetnoj stvari, a po zahtjevu „ MOST INVEST “ D.O.O.Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističko apartmanskog objekta – blok “ B “ – Faza 1, projektovanog od strane “ INTESA GROUP “ D.O.O.Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom, dana 24.11.2021. godine u 13:44:42, +01'00', na dijelu urbanističke parcele br. UP190, kojeg čine kat.parcele, br. 670/1, 666, 665/2 i 664/3 sve K.O. Sveti Stefan i na dijelu urbanističke parcele UP 187 kojeg čini kat. parcela br. 670/2 K.O.Sveti Stefan u okviru turističko – apartmanskog bloka koji se nalazi na urbanističkim parcelama broj 190 i 187 (Blok B – faza 1 i blok A – faza 2), BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $1.521,93 + 1.487,96 = 3.009,89$ m², u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Pržno – Kamenovo I za dio” Pržno – Podličak”, Opština Budva (“ Službeni list Crne Gore “ opštinski propisi, br. 11/09), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

OBAVEZNO SE poništava rješenje ovog Ministarstva, broj 09-1954/2 od 08.12.2021. godine, kojim je “ MOST INVEST “ D.O.O.Budva, data saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističko apartmanskog objekta – blok “ B “ – Faza 1, projektovanog od strane “ INTESA GROUP “ D.O.O.Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom, dana 24.11.2021. godine u 13:44:42, +01'00', na dijelu urbanističke parcele br. UP190 kojeg čine kat.parcele, br. 670/1, 666, 665/2 i 664/3 sve K.O. Sveti Stefan i na dijelu urbanističke parcele UP 187 kojeg čini kat. parcela br. 670/2 K.O.Sveti Stefan u okviru turističko – apartmanskog bloka koji se nalazi na urbanističkim parcelama broj 190 i 187 (Blok B – faza 1 i blok A – faza 2), BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $1.521,93 + 1.487,96 = 3.009,89$ m², u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Pržno – Kamenovo I za dio” Pržno – Podličak”, Opština Budva (“ Službeni list Crne Gore “ opštinski propisi, br. 11/09), Opština Budva.

O b r a z l o Ź e n j e

Rješenjem ovog Ministarstva broj: 09-1954/2 od 08.12.2021. godine, “ MOST INVEST “ D.O.O.Budva, data je saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističko apartmanskog objekta – blok “ B “ – Faza 1, projektovanog od strane “ INTESA GROUP “ D.O.O.Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom, dana 24.11.2021. godine u 13:44:42, +01'00', na dijelu urbanističke parcele br. UP190 kojeg čine kat.parcele, br. 670/1,

666, 665/2 i 664/3 sve K.O. Sveti Stefan i na dijelu urbanističke parcele UP 187 kojeg čini kat. parcela br. 670/2 K.O.Sveti Stefan u okviru turističko – apartmanskog bloka koji se nalazi na urbanističkim parcelama broj 190 i 187 (Blok B – faza 1 i blok A – faza 2), BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $1.521,93 + 1.487,96 = 3.009,89$ m², u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “ Pržno – Kamenovo I za dio ” Pržno – Podličak”, Opština Budva (“Službeni list Crne Gore “ opštinski propisi, br. 11/09), Opština Budva.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, postupajući po službenoj dužnosti u skladu sa članom 139 st.1.tačka 6. i stava 2.istog člana Zakona o upravnom postupku, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.al.1 i 2, tač. 2-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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, propisano 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 139 stav 1 tačka 3. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da se rješenje obavezno poništava ako njegovo izvršenje nije pravno ili stvarno nemoguće. Stavom 2. Istog člana Pravilnika, utvrđeno je da u slučaju iz stava 1.ovog člana, rješenje će se poništiti u roku od deset godina od dana izvršnosti rješenja po službenoj dužnosti ili na predlog stranke

Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (“Službeni list Crne Gore- br.44/18 i 43/19) članom 2. Istog Pravilnika,propisano je da tehnička dokumentacija, koja se izrađuje kao idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat i projekat izvedenog objekta, mora biti izrađena na način da su projektovana tehnička rješenja objekta u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, posebnim propisima, pravilima struke i urbanističko tehničkim uslovima.

Postupajući po službenoj dužnosti u vezi čl. 139.st.1 tačka 3.i st.2. Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na čl. 87.st.4.tač.1.al.1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i a na osnovu uvida u raspoložive spise, formirane u predmetnoj stvari, Glavni državni arhitekta je uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, urađeno od strane “INTESA GROUP “ D.O.O.Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom, dana 24.11.2021. godine u 13:44:42, +01'00', na dijelu urbanističke parcele br. UP190 kojeg čine kat.parcele, br. 670/1, 666, 665/2 i 664/3 sve K.O. Sveti Stefan i na dijelu urbanističke parcele UP 187 kojeg čini kat. parcela br.670/2 K.O.Sveti Stefan u okviru turističko – apartmanskog bloka koji se nalazi na urbanističkim parcelama broj 190 i 187 (Blok B – faza 1 i blok A – faza 2),

BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1.521,93 + 1.487,96 = 3.009,89 m², u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Pržno – Kamenovo I za dio "Pržno – Podličak", Opština Budva ("Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 11/09), investitora " MOST INVEST" D.O.O. Budva, utvrdio i konstatovao da isto nije izrađeno u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, planskim dokumentom, Pravilnikom o vrstama, minimalno – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl. list Crne Gore ", opštinski propisi " br. 36/18) i pravilima struke iz sledećeg razloga:

Ovo, iz razloga, što su terase u okviru objekta – Blok " A " ,na suterenu, prizemlju, prvom i povučenom spratu i u okviru objekta- Blok B na povučenom spratu, projektovane sa zelenom površinom, koja u potpunosti pokriva osnovu terasa, a nije ostavljena mogućnost korišćenja dijela terasa za izlazak na njih. Tako projektovano rješenje ne može se prihvatiti za objekte sa turističkim apartmanima, jer je za turističke objekte karakteristično da se u funkcionalnom smislu za goste obezbijedi ekskluzivan, komforan i udoban smještaj i boravak u objektima i na poluotvorenim i otvorenim prostorima i terasama. Naime, shodno Pravilniku o vrstama, minimalno – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl. List Crne Gore", opštinski propisi, br. 36/18), za apartmanske objekte određen je između ostalog i jedan od kriterijuma da su terase opremljene mobilijarom, što nije primijenjeno u konkretnom slučaju. Zelenilo se na terasama može planirati jedino u slučaju obezbeđenja zaštite i intimnosti korisnika prostora i objekta.

Saglasno utvrđenom činjeničnom stanju, a u vezi člana 5. stav 1. Zakona o upravnom postupku, kojim je propisano da javnopravni organ odlučuje i postupa u upravnoj stvari na osnovu zakona, drugih propisa i opštih akata, a članom 11. istog zakona, propisano da se u upravnom postupku moraju pravilno i potpuno utvrditi sve činjenice i okolnosti koje su od značaja za zakonito i pravilno odlučivanje o upravnoj stvari, Glavni Državni arhitekta je po službenoj dužnosti utvrdio, a na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, da predmetno idejno rješenje sa navedenih razloga nije u skladu sa da sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, planskim dokumentom, Pravilnikom o vrstama, minimalno – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl. list Crne Gore", opštinski propisi " br. 36/18) i pravilima struke, odnosno njegova pravna nemogućnost izvršenja bi bila protivna citiranim zakonskim propisima, sa navedenih razloga, radi čega su se stekli uslovi za primjenu čl. 139. st. 1.tačka 3. Zakona o upravnom postupku I donese odluka data 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

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: 2023.02.07 13:54:45 +01'00'