



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23-1727/5
Podgorica, 01.07.2024. godine

„KOTOR HILLS RESORT „ D.O.O.

Adresa : Jadranski put bb
BUDVA

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

Obradila:

Načelnica Direkcije

Pavičević Nataša, dipl.pravnik

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIC SINIŠA, dipl.inž.arh



Dostavljeno:

-Naslovu:

-a/a.



Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

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

**DIREKTORAT ZA SPROVOĐENJE DRŽAVNIH SMJERNICA U
OBLASTI ARHITEKTURE**

Broj: 09-332/22-1727/5

Podgorica, 01.07.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.a1.1. 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, 86/22 i 4/23) 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), rješavajući po zahtjevu " KOTOR HILLS RESORT " D.O.O.Budva, za obavezan poništaj prethodno izdate saglasnosti ovog ministarstva -rješenje, br. 09-332/22-1727/3 od 02.05.2023. godine, donosi

R J E Š E N J E

1. **OBAVEZNO SE** poništava rješenje ovog Ministarstva, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, br. 09-332/22-1727/3 od 02.05.2023. godine, kojim je data je saglasnost " KOTOR HILLS RESORT " D.O.O.Budva, na izmijenjeno idejno rješenju arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog kompleksa " RE/SUN" RESIDENTIAL COMPLEX " RE- SUN " , fazna izgradnja , bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=5.761,33 (Planom propisana 6.587,00m2), projektovanog od strane " Arhitektonski studio Atelje " D.O.O.Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 28.04.2023. godiner u 03:23:34 +02 00 na kat. parcelama, br. 721/1, 721/32, 721/3, , 721/4, 721/5, 721/6, 722/1, 722/3, i 722/4 sve K.O.Risan I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor(Službeni list Crne Gore- opštinski propisi, br. 95/20), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara : zauzetosti 0,34 (Planom propisan 0,35), indeks izgrađenosti: 0,87 (Planom dat 1,00), spratnost objekta : Po+P+1+Pk/Ps (Planom propisana spratnost objekta Po+ P+1+Pk/Ps, ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.
2. O zahtjevu, br. 09-332/23-1727/1 od 24.02.2023. godine, odlučit će se posebnim rješenjem.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. 09-332/23-1727/4 od 12.06.2024. godine, KOTOR HILLS RESORT " D.O.O. Budva, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture zahtjevom za obavezan poništaj rješenja ovog ministarstva, br. 09-332/22-1727/3 od 02.05.2023. godine, kojim je prethodno data je saglasnost " KOTOR HILLS RESORT " D.O.O.Budva, na izmijenjeno idejno rješenju arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog kompleksa " RE/SUN" RESIDENTIAL COMPLEX " RE- SUN " , fazna izgradnja , bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=5.761,33 (Planom propisana 6.587,00m2), projektovanog od strane " Arhitektonski studio Atelje " D.O.O.Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 28.04.2023. godiner u 03:23:34

+02 00 na kat. parcelama, br. 721/1, 721/32, 721/3, , 721/4, 721/5, 721/6, 722/1, 722/3, i 722/4 sve K.O.Risan I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Službeni list Crne Gore- opštinski propisi, br. 95/20), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara : zauzetosti 0,34 (Planom propisan 0,35), indeks izgrađenosti: 0,87 (Planom dat 1,00), spratnost objekta : Po+P+1+Pk/Ps (Planom propisana spratnost objekta:Po+ P+1+Pk/Ps, ostavrenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim saobraćajnim priključkom lokaciji I objektima.

Uzhtjevu, imenovani su između ostalog, kao odlučujući razlog za obavezan poništaj prethodno izdate saglasnosti, istakli da, između ostalog, " Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čini dio kat. parcela, br. 721/1, 721/2, 721/3, 721/4, 721/5, 721/6, 722/1, 722/3, i 722/14 sve K.O.Risan u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor, br. UPI -05-936/2021-3 a u kojim je, između ostalog utvrđeno da treba, " predvidjeti postavljanje više manjih objekata tradicionalnih gabarita, umjesto jednog objekta, koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu urban istorijskog dijela Risna sa obradivim imanjima, te novoplanirane objekte je potrebno planirati tako da budu postavljeni paralelno sa izohipsama terena u sjevernom i istočnom dijelu predmetne lokacije uz susjedne parcele koje su veće izgrađene tako da najvredniji dijelovi terasasto očuvanog terena sa kamenim podzidama ostanu maksimalno očuvanju i ne dozvoljava se spajanje novih dijelova naselja u cjelinu. Kako prethodno idejno rješenje na osnovu kojeg je izdata saglasnost čiji se poništaj traži, nije u skladu sa konzervatorskim uslovima a samim tim ni sa urbanističko-tehničkim uslovima, to se sa navedenih razloga traži poništaj prethodno izdate saglasnosti i izdavanju nove na novo idejno rješenje.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je postupajući po zahtjevu "KOTOR HILLS RESORT " D.O.O.Budva, u skladu sa članom 139 st.1.tačka 3. i stavom 2.istog člana Zakona o upravnom postupku i na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.a).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 ,86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja 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 Zakona, utvrđeno je da u

slučaju iz stava 1.ovog člana, rješenje će se poništiti u roku od deset godina od dana izvršenosti rješenja po službenoj dužnosti ili na predlog stranke

Postupajući po zahtjevu imenovanog privrednog društva za poništaj citiranog rješenja, 09-332/22-1727/3 od 02.05.2023. godine, u smislu člana 139.stav 1. tačka 3. Zakona o upravnom postupku, a shodno odlučujućim razlozima istih, iskazanih u aktu, br. 09-332/23-1727/4 od 12.06.2024. godine u kojem je između ostalog utvrđeno da " Uvidom u urbanističko-tehničke uslove, br. 333/21-17654, koji su izdati za prethodnu lokaciju dana, 15.02.2022. godine u okviru kojih je izdato " Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čini dio kat. parcela, br. 721/1, 721/2, 721/3, 721/4, 721/5, 721/6, 722/1, 722/3, i 722/14 sve K.O.Risan u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor, br. UPI -05-936/2021-3 a u kojim je, između ostalog utvrđeno da treba, " predvidjeti postavljanje više manjih objekata tradicionalnih gabarita, umjesto jednog objekta, koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu urban istorijskog dijela Risna sa obradivim imanjima, te novoplanirane objekte je potrebno planirati tako da budu postavljeni paralelno sa izohipsama terena u sjevernom i istočnom dijelu predmetne lokacije uz susjedne parcele koje su veće izgrađene tako da najvredniji dijelovi terasasto očuvanog terena sa kamenim podzidama ostanu maksimalno očuvaniu i ne dozvoljava se spajanje novih dijelova naselja u cjelinu, te kako prethodno idejno rješenje na osnovu kojeg je izdata saglasnost čiji se poništaj traži, nije u skladu sa konzervatorskim uslovima a samim tim ni sa urbanističko-tehničkim uslovima, budući da je predmetno rješenje formiralo monolitnu cjelinu umjesto više manjih objekata i predviđa gradnju objekta na jugoistočnom dijelu parcele, što je izričito zabranjeno konzervatorskim uslovima a što pretpostavlja i negativnu odluku Uprave za zaštitu kulturnih dobara, i uslovlilo potrebu za otklanjanjem utvrđenih nepravilnosti u predmetnom idejnom rješenju na osnovu kojeg je izdata saglasnost koja je predmet traženog poništaja, odnosno izradu novog idejnog rješenja, to je s pozivom na citirani član 139 stav 1. tačka 3. Zakona i donijeta odluka o uklanjanju iz pravnog prometa po zahtjevu imenovanog privrednog društva rješenja ovog ministarstva br. 09-332/22-1727/3 od 02.05.2023. godine, vodeći računa da se radi o novim postavkama idejnog rješenja u skladu sa utvrđenim nepravilnostima što uslovljava njegovu stvarnu nemogućnost izvršenja, shodno citiranim zakonskim propisima.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u stavu 1.i 2. dispozitiva ovog rješenja, stim što će se vodeći računa o pravnim posledicama poništaja rješenja iz člana 142.Zakona o upravnom postupku, o prethodno postavljenom zahtjevu imenovanog investitora, odlučiti posebnim rješenjem.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

Obrađila:
Načelnica Direkcije
Nataša Pavičević, dipl.pravnik



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIC SINIŠA, dipl.inž.arh.

