



Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma

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.mrt.gov.me

Broj: 05-485/6
Podgorica, 30.06.2020. godine

„NEKSAN“ D.O.O.

NIKŠIĆ

UL. Vuka Karadžića bb

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Dragan Vuković, d.i.a.



Dostavljeno.

-Naslovu;

-a/a.

CRNA GORA
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Broj: 05-485/6

Podgorica, 30.06.2020. godine

Direktorat Glavnog državnog arhitekta - Glavni državni arhitekta, rješavajući po zahtjevu „ NEKSAN „ D.O.O. iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju postojećeg poslovnog objekta u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima sa prenamjenom u hotel sa 4* na dijelu urbanističke parcele, broj: 1769 na katastarskoj parceli, br. 2441/2 K.O.Dobrota I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Dobrota – Izmjene i dopune „ Opština Kotor („Službeni list Crne Gore“ – Opštinski propisi, br. 23/13), na osnovu čl. člana 87. stav 1.2. i 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) i člana 18., čl. 46 stav 1. 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

Odbija se zahtjev „ NEKSAN „ D.O.O. iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju postojećeg poslovnog objekta u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima sa prenamjenom u hotel sa 4* na dijelu urbanističke parcele, broj: 1769 na katastarskoj parceli, br. 2441/2 K.O.Dobrota I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Dobrota – Izmjene i dopune „ Opština Kotor („ Službeni list Crne Gore“ – Opštinski propisi, br. 23/13).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-485/1 od 06.02.2020. godine, „ NEKSAN „ D.O.O. iz Nikšića, obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju postojećeg poslovnog objekta u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima sa prenamjenom u hotel sa 4* na dijelu urbanističke parcele, broj: 1769 na katastarskoj parceli, br. 2441/2 K.O.Dobrota I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Dobrota – Izmjene i dopune „ Opština Kotor („ Službeni list Crne Gore“ – Opštinski propisi, br. 23/13).

Glavni državni arhitekta Ministarstva održivog razvoja i turizma, razmotrio je predmetni zahtjev i spise predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87 stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), propisano je da u cilju sprovođenja Državnih smjernica razvoja arhitekture u odnosu na zaštitu autentičnosti prostora i identiteta naselja, obezbjeđenja kvaliteta arhitektonskih rješenja, unapređenja vizuelnog kvaliteta objekta i naselja, kao i obezbjeđenja i promocije najbolje prakse u oblasti urbanizma i arhitekture, u Ministarstvo se imenuje državni arhitekta. Stavom 5. člana 87

Zakona, tač. 1-6. Zakona, propisano je da glavni državni arhitekta 1) daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih površina u naseljima; provjerava usaglašenost idejnog rješenja sa urbanističkim projektom iz člana 45.ovog zakona; propisuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta iz člana 154.ovog zakona; daje saglasnost za urbanistički projekat i izrađuje i izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat.Saglasnost iz stava 5.ovog člana daje se rješenjem na zahtjev investitora u roku od 15.dana od dana podnošenja zahtjeva - stav 6. član 87. Zakona.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo je aktom, broj: 05-485/3 od 14.05.2020.godine obavijestilo imenovanog da je važećim planskim dokumentom definisana obaveza izrade idejnog arhitektonskog rješenja koje se treba dobiti putem javnog konkursa te sa iznijetih razloga koji se odnose na nemogućnost izdavanja saglasnosti na idejno rješenje za predmetnu rekonstrukciju postojećeg poslovnog objekta i njegovu prenamjenu u hotel sa 4 *, a shodno članu 111. Zakona o upravnom postupku, zatražilo izjašnjenje " Neksan " D.O.O.Nikšić na rezultate ispitnog postupka u ovako utvrđenom činjeničnom stanju.

U traženom Izjašnjenju na rezultate ispitnog postupka, " NEKSAN " D.O.O.iz Nikšića, navodi, se, između ostaloga, da se ne osporava odlučna činjenica da je urbanističko-tehničkim uslovima, broj: 1055-2278/7 od 12.12.2016.godine, izdatih od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, utvrđeno u Poglavlju: Urbanistički parametri", da se gradnja objekta centralnih djelatnosti uslovljava izradom idejnog arhitektonskog rješenja putem javnog konkursa. Međutim, kako napominju, upućuju da je riječ o gradnji novih, budućih objekata u zahvatu predmetnog planskog dokumenta, dok se navedeno ne može odnositi na rekonstrukciju postojećeg objekta – zgrada " Jugopetrola " za koji važe posebna pravila gradnje koja se ogledaju u tome da se ovim Planom za ovaj objekat, dozvoljava njegova rekonstrukcija, adaptacija i restauracija sa uslovom zadržavanja postojećih horizontalnih gabarita. Nadalje, kako ističu, obaveza raspisivanja javnog konkursa za predmetno idejno rješenje je u suprotnosti sa članom 54 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da se javni konkurs za izradu idejnog arhitektonskog rješenja obavezno raspisuje za objekte za potrebe državnih organa, lokalne samouprave, zdravstvenih, prosvjetnih, naučnih, kulturnih, sportskih i objekata socijalne zaštite koji su u državnoj svojini, te da isti raspisuje i sprovodi Ministarstvo. Kako se u predmetnoj stvari radi o idejnom rješenju za rekonstrukciju objekta koji je u privatnoj svojini, to se, kako ističu, citirani član 54. Zakona ovdje ne može primijeniti.

Sa izloženih razloga, kod činjenice da se imenovano privredno društvo bavi atraktivnim lokacijama u Crnoj Gori, predlažu da se u skladu sa važećim propisima i pravilima struke, izda saglasnost na idejno rješenje za predmetnu rekonstrukciju postojećeg objekta koji se nalazi pored zidina Starog grada.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo je na osnovu uvida u tekstualni dio Detaljnog urbanističkog plana " Dobrota – Izmjene i dopune (" Službeni list Crne Gore " – opštinski propisi, broj: 23/13 od 26.07.2013.godine), utvrdilo da se u Poglavlju Plana – Urbanistički parametri – Pravila građenja za objekte centralnih djelatnosti, utvrđeno da se " Uslovljava izrada idejnog arhitektonskog rješenja koje se treba dobiti putem javnog konkursa ".

Uvidom u urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta u hotel sa 4* na urbanističkoj parceli UP 1769, koju čine katastarske parcele, br. 2441/1 i 2441/2 K.O.Dobrota I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Dobrota – Izmjene i dopune " Opština Kotor, utvrđena je namjena postojećeg stanja i konstatovano da je " Prema grafičkom prilogu br. 03f " Postojeća namjena površina, predmetna lokacija je po namjeni : komercijalne djelatnosti. Na istoj se nalazi objekat, spratnosti: Po+P+5.

U Poglavlje: Planirano stanje data je namjena i konstatovano da " Prema garfičkom prilogu br. 04f " Plan namjena površina " predmetna lokacija je po namjeni: površine za centralne djelatnosti te površine za centralne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene smještanju centralnih – poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja .

Kako je važećim planskim dokumentom (Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Dobrote " Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, broj: 23/13 od 26.07.2013.godine u kojem članu 5. Odluke je utvrđena važnost Plana do donošenja novog plana za područje Dobrote), utvrđeno u Poglavlju: Urbanistički parametri – Pravila građenja za objekte centralnih djelatnosti, za predmetnu lokaciju obavezu izrade idejnog arhitektonskog rješenja koje se treba dobiti putem javnog konkursa , a kod činjenice da je urbanističko-tehničkim uslovima, br. 1055-2278/7 od 12.12.2016.godine za rekonstrukciju postojećeg objekta u hotel sa 4* na urbanističkoj parceli UP 1769, koju čine kat. parcele br. 2441/1 i 2441/2 K.O.Dobrota 1, utvrđeno planirano stanje sa namjenom : površine za centralnu djelatnost, to se u predmetnoj stvari nijesu stekli uslovi za primjenu citiranog člana 54. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, budući da su važećim planskim dokumentom, usvojenom Odlukom o donošenju njegovih izmjena i dopuna i objavljivanjem u Službenom listu Crne Gore 26.07.2013.godine, utvrđena stečena prava i obavezu raspisivanja konkursa za predmetnu lokaciju i na osnovu istog izdati urbanističko-tehnički uslovi od 12.12.2016.godine a sa kojim mora biti urađena i revidovana tehnička dokumentacije za rekonstrukciju predmetnog objekta.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu 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
Milošević Iva, Spec.sci.arh.

Milošević Iva

