



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 05-3847/7

Podgorica, 5.8.12. 2011.godine

D.O.O. »HOTEL CRNA GORA«

PODGORICA

Bul. Sv.Petra Cetinjskog 2

U prilogu ovog dopisa dostavljamo vam rješenje, kojim se izdaje građevinska dozvola za rekonstrukciju i sanaciju postojećeg objekta hotela »Crna Gora« - Hotel »Hilton Podgorica – Montenegro«, na urbanističkoj parceli broj 1, koju čine katastarske parcele broj: 4118/1, 4118/3, 4119/3, 4151/4, 4151/3 i 4151/2, sve KO Podgorica II, u okviru kvarta T, u zahvatu Urbanističkog projekta " Nova Varoš - kvart T ", u Podgorici.


MINISTAR
Predrag Sekulić

Dostavljeno:

- Naslovu;
- Glavni grad Podgorica;
- Sektoru za inspekcijski nadzor i prekršajni postupak;
- a/a

Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i
turizma
Broj: 05-3847/7
Podgorica, 08. 12. 2011.godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu D.O.O.»Hotel Crna Gora« iz Podgorice, za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju i sanaciju postojećeg objekta hotela »Crna Gora«, na urbanističkoj parceli broj 1, koju čine katastarske parcele broj: 4118/1, 4118/3, 4119/3, 4151/4, 4151/3 i 4151/2, sve KO Podgorica II, u okviru kvarta T, u zahvatu Urbanističkog projekta " Nova Varoš - kvart T ", u Podgorici, na osnovu čl. 91 stav 4 i člana 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG « br.51/08 i 40/10), a u vezi člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG „, br. 60/03 i 32/11), donosi

RJEŠENJE

1. Izdaje se D.O.O.»Hotel Crna Gora« iz Podgorice građevinska dozvola za rekonstrukciju i sanaciju postojećeg objekta hotela »Crna Gora« - Hotel »Hilton Podgorica – Montenegro«, na urbanističkoj parceli broj 1, koju čine katastarske parcele broj: 4118/1, 4118/3, 4119/3, 4151/4, 4151/3 i 4151/2, sve KO Podgorica II, u okviru kvarta T, u zahvatu Urbanističkog projekta " Nova Varoš - kvart T ", u Podgorici .

Rekonstrukcija i sanacija postojećeg objekta hotela »Crna Gora« podrazumjeva dogradnju, nadogradnju i modernizaciju istog (do klase 5 zvjezdica).

Postojeći objekat se sastoji od dvije lamele: Lamela 1 je spratnosti:1+Pv+5, Lamela 2 je spratnosti: -1+Pv+2, kao i servisnog bloka spratnosti: -1+Pv. Ukupna bruto površina postojećeg objekta je 13.830m². Projektom je predviđeno djelimično rušenje postojećih objekata i njihova rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja.

Novi koncept objekta Hotela se može podijeliti u pet cjelina:

- Funkcionalna cjelina 1 koju čini dograđeni dio podzemne etaže na nivoima -1 i -2 sa kapacitetom od 165 parking mjesta. Vertikalnim komunikacijama (stepeništa i liftovi) omogućen je pristup ostalim sadržajima na spratnim etažama. U sklopu ove cjeline nalaze se i tehničke prostorije.
- Funkcionalna cjelina 2 – Aneks 1, čine više sadržaja. Na nivou prizemlja se nalaze prostorije za sastanke (četiri konferens sale), biznis centar, cafe bar, toaleti i neophodne servisne prostorije koje imaju indirektnu liftovsku vezu sa kuhinjom

hotela. Na mezaninu su prostorije za osoblje hotela i prostorije za hotelske sigurnosne sisteme. Na nivou +1 projektovan je prostor Casina, čiji pristup je ostvaren nezavisno od ostalih cjelina hotela. Smještajni dio, koridori i sobe predviđeni su na etažama 1,2,3 i 4.

- Funkcionalna cjelina 3 - Aneks 2 čine sadržaji Wellness i Fitness centra.
- Funkcionalna cjelina 4 predstavlja konstruktivno zasebnu cjelinu formiranu procesom rekonstrukcije, adaptacije i nadogradnje postojećeg objekta. Sastoji se od sljedećih sadržaja: glavni ulaz, ulazni hol, restoran, kongresna sala, gradska kafana, kuhinja, smještajni dio, komunikacije, tehničke i pomoćne prostorije.
- Funkcionalna cjelina 5 – Business centar projektovan je kao adaptacija i nadogradnja u zoni postojeće Lamele 2. Sastoji se od Shopping malla i poslovnog dijela.

Bruto građevinska površina nadzemnih etaža objekta iznosi 20.212,25 m².

Spratnost objekta po cjelinama je različita i kreće se od 2 Su (dva suterena) do Su+P+8 (suteran, prizemlje i osam spratova). Ukupan broj etaža u objektu je: 2 Su + P + M + 8 (dva suterena, prizemlje, mezanin i osam spratova).

Namjena objekta je turizam - Hotel klase 5 zvjezdica, smještajnog kapaciteta 198 soba sa pratećim sadržajima i Business Centar.

2. Odobrava se fazna realizacija objekta data u skladu sa Idejnim projektom.

Prvu fazu izgradnje kompleksa Hotela čine funkcionalne cjeline 1 i 2. Takođe, funkcionalna cjelina 3 će se izvesti u prvoj fazi na nivou grubo građevinskih radova (siva faza).

Drugu fazu izgradnje predstavlja kompletiranje i izvođenje svih radova na funkcionalnim cjelinama 3 i 4 (Hotel Hilton Podgorica – Montenegro), dok bi radovi na funkcionalnoj cjelini 5 (Business Centar) bili na nivou grubo građevinskih radova (siva faza). U drugoj fazi, kompletiranjem i završetkom svih radova na funkcionalnim cjelinama 1,2,3 i 4 definišu se u potpunosti svi funkcionalno-tehnički prostori neophodni za funkcionisanje i rad Hotela.

Treću fazu izgradnje predstavlja kompletiranje izgradnje Funkcionalne cjeline 5 (Business Centar).

3. Idejni projekat za rekonstrukciju i sanaciju postojećeg objekta hotela »Crna Gora« - Hotel »Hilton Podgorica – Montenegro«, na urbanističkoj parceli broj 1, koju čine katastarske parcele broj: 4118/1, 4118/3, 4119/3, 4151/4, 4151/3 i 4151/2, sve KO Podgorica II, u okviru kvarta T, u zahvatu Urbanističkog projekta " Nova Varoš - kvart T ", u Podgorici, urađen je od strane: »BusinessArt« d.o.o. iz Podgorice, »CDS projekt« d.o.o. iz Podgorice, »Makka« d.o.o. iz Podgorice, »Štit« d.o.o. iz Podgorice, »Koving M« d.o.o. iz Podgorice, »Kopring PMC« d.o.o. iz Podgorice, »Via projekt« d.o.o. iz Podgorice i »Cepting« d.o.o. iz Beograda.

4. Investitor je u obavezi da izradi glavni projekat, shodno članu 94 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

5. Investitor ne može započeti građenje objekta, jer se građenje objekta po članu 105 stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata može započeti samo na osnovu građevinske dozvole i revidovanog glavnog projekta.

6. Investitor je dužan da sedam dana prije početka građenja objekta, prijavi radove nadležnom inspeksijskom organu, shodno članu 105 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (« Službeni list RCG » br.51/08), kao i da najkasnije u roku od sedam dana od dana završetka radova, a prije korišćenja objekta podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole – član 120 istog Zakona.

7. Investitor je dužan da na mjesto izgradnje objekata istakne tablu sa podacima o izdatoj građevinskoj dozvoli (broj i datum rješenja, podaci o investitoru, izvođaču radova, licu koje je izradilo tehničku dokumentaciju, vodećem projektantu, nadzornom organu, roku završetka radova i dr.) u roku od sedam dana od dana izdavanje građevinske dozvole – član 99 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

8. Investitoru prestaje pravo građenja po izdatoj građevinskoj dozvoli, ukoliko ne započne građenje objekta u roku od dvije godine od dana izdavanja iste – član 97 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

9. Investitor je dužan da prije početka građenja objekta obezbijedi obilježivanje lokacije, regulacionih, nivelacionih i građevinskih linija – član 109 stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

O b r a z l o ž e n j e

D.O.O.»Hotel Crna Gora« iz Podgorice, obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom, broj 05-3847/1 od 11.07.2011.godine, za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju i sanaciju postojećeg objekta hotela »Crna Gora«, na urbanističkoj parceli broj 1, koju čine katastarske parcele broj: 4118/1, 4118/3, 4119/3, 4151/4, 4151/3 i 4151/2, sve KO Podgorica II, u okviru kvarta T, u zahvatu Urbanističkog projekta " Nova Varoš - kvart T ", u Podgorici.

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo je ovom ministarstvu, dostavilo sljedeću dokumentaciju:

- Urbanističko-tehničke uslove br. 04-1426/1 od 21.03.2011.godine, za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju hotela »Crna Gora«, na urbanističkoj parceli br.1, u okviru kvarta T, u zahvatu Urbanističkog projekta " Nova Varoš - kvart T ", u Podgorici, izdate od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;

- Idejni projekat Hotela »Hilton Podgorica – Montenegro«, koji je urađen od strane »BusinessArt« d.o.o. iz Podgorice , »CDS projekt« d.o.o. iz Podgorice, »Makka« d.o.o. iz Podgorice, »Štit« d.o.o. iz Podgorice, »Koving M« d.o.o. iz Podgorice, »Kopring PMC« d.o.o. iz Podgorice, »Via projekt« d.o.o. iz Podgorice i »Cepting« d.o.o. iz Beograda.
- Izvještaj o izvršenoj reviziji Idejnog projekta Hotela »Hilton Podgorica Montenegro«, na urbanističkoj parceli broj 1, u okviru kvarta T, u zahvatu Urbanističkog projekta " Nova Varoš - kvart T ", u Podgorici, koji je urađen od strane Instituta za tehnička istraživanja iz Podgorice, broj: 03-19/1 od jula 2011.godine;
- List nepokretnosti – prepis 5070, izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Podgorica, broj 101-956-11-33167/2011 od 07.12.2011.godine za kat. parcele br. 4118/1 i 4118/3 KO Podgorica II;
- List nepokretnosti – prepis 5108, izdat od Uprave za nekretnine – P.J. Podgorica, broj 101-956-11-33163/2011 od 07.12.2011.godine za kat. parcele broj: 4119/3, 4151/2, 4151/3 i 4151/4, sve KO Podgorica II;
- Kopiju plana za predmetne katastarske parcele od 07.12.2011.godine, izdatu od strane Uprave za nekretnine – P.J.Podgorica;
- Akt br.02-276/1 od 24.02.2011.godine izdat od strane Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture sa Cetinja, kojom se potvrđuje da objekat hotela »Crna Gora« u Podgorici nije imao status pojedinačno zaštićenog spomenika kulture i ne predstavlja kulturno dobro, zaštićeno odredbama važećeg Zakona o zaštiti kulturnih dobara (»Sl. list CG«, br.49/10).
- Potvrdu Osnovnog suda R br. 276/11 od 15.11.2011.godine, da nije vođen ostavinski postupak, iza smrti pok. Popović Vujadina, arhitekta - autora projekta i
- Akt br.8372 od 26.09.2011.godine, izdat od strane Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice D.O.O., kojom se potvrđuje da nema smetnji za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju hotela »Crna Gora« u Podgorici, po pitanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnijeti zahtjev D.O.O.»Hotel Crna Gora« iz Podgorice sa priloženom dokumentacijom, pa je našlo da je isti osnovan, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 91 stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list RCG«, broj 51/08), propisano je da građevinsku dozvolu za objekat koji se gradi po državnom planskom dokumentu izdaje organ uprave, dok je stavom 2 istog člana Zakona, propisano da građevinsku dozvolu za objekat koji se gradi po lokalnom planskom dokumentu izdaje organ lokalne uprave. Stavom 3 istog člana Zakona, propisano je da se građevinska dozvola izdaje rješenjem, dok su istim članom Zakona stav 4 tač.1-16, taksativno propisani uslovi kada je organ uprave nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Članom 93 istog Zakona, taksativno su propisani uslovi na osnovu kojih se izdaje građevinska dozvola, a to su : idejni projekat, odnosno glavni projekat, izrađen u četiri primjerka od kojih je jedan u zaštićenoj digitalnoj formi; izvještaj o izvršenoj reviziji u skladu sa ovim zakonom, idejnog, odnosno glavnog projekta; dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu ili dokaz o pravu građenja, odnosno drugo pravo na objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta i dokaz o ugovoru o uređenju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje iz člana 66 ovog zakona, na osnovu odluke nadležnog organa opštine.

U postupku izdavanja građevinske dozvole, provjerava se da li je idejni, odnosno glavni projekat izrađen i revidovan u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i zakonom.

Članom 105 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, propisano je da se građenje objekta može započeti na osnovu građevinske dozvole i revidovanog glavnog projekta.

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj upravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 91 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Na osnovu izloženog, a shodno gore citiranim čl. 91 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se može pokrenuti upravni spor kod Upravnog suda Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema istog.

POMOĆNIK MINISTRA
Danilo Gvozdenović

Danilo Gvozdenović

Odsjek za izdavanje građevinskih dozvola
Milica Čurić, dipl.ing.arhitekture

Milica Čurić
Lidija Medjgović dipl.ecc.koordinator

Lidija Medjgović
Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Pavićević Nataša



MINISTAR
Predrag Sekulić