



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: 01-1807/3
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.

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA
I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj: 05-1807/3
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 za izgradnju apartmanskog objekta izgrađenog na dijelu urbanističke parcele, br.106/17 u Bloku broj: 106 F, koju čini dio katastarske parcele, broj: 123/1 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. i 4. tač. 1. i čl.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 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 za izgradnju apartmanskoj objekta na dijelu urbanističke parcele, UP 106/17, koju čini dio katastarske parcele, broj: 123/1 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 2,10 – ostvareni 1,90, planirani indeks zauzetosti 0,53 – ostvareni 0,28, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji sa bruto razvijenom građevinskom površinom objekta 13.706,22 m².

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-1807/2 od 22.03.2021. godine, „CIJEVNA COMMERCE “ D.O.O. iz Podgorice, obratilo se zahtjevom ovom ministarstvu za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskoj objekta na dijelu urbanističke parcele, UP 106/17, koju čini dio katastarske parcele, broj: 123/1 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 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.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da u predmetu davanja saglasnosti investitorima „CIJEVNA COMMERCE“, D.O.O.Podgorica na idejno rješenje za izgradnju apartmanskog objekta, na dijelu urbanističke parcele br. UP 106/17, koju čini dio katastarske parcele, broj: 123/1 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 „ 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, Detaljnim urbanističkog plana „BEČIĆI“, u poglavlju 6.5. Smjernicama Arhitektonskog oblikovanja, 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 106.17, bloka 106f, na dijelu katastarske parcele broj: 123/1 KO Bečići, ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta, urbanističko-tehničkih uslova, u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (planirani indeks izgrađenosti 2,10 – ostvareni 1,90, planirani indeks zauzetosti 0,53 – ostvareni 0,28, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji, kao i uslovi u dijelu materijalizacije i oblikovnost.

Takođe je data izjava u dijelu poštovanja člana 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata da je obezbijeđen kolski prilaz katastarskoj parceli, br. 123/2 K.O.Bečići.

Pored ostalog, u Poglavlju 5.2. – Opšti urbanističko-tehnički uslovi, precizirano je sledeće:

„Horizontalni i vertikalni gabariti, prikazani su grafičkom prilogu Plana su rješenje predviđeno od strane planera i nijesu obavezujući. Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih parametara), koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijent zauzetosti i koeficijent izgrađenosti) uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekta. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.“

Uvidom u List nepokretnosti - 1058- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Budva, utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela, broj: 123/1 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 87 st. 6. Zakona u kojem je jasno utvrđeno da se saglasnost iz stava 5. ovog člana daje rješenjem na zahtjev investitora u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva a u vezi 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.

Uvidom u Izjavu projektanta „DOM XII „ D.O.O.Podgorica, utvrđeno je da je Idejno rješenje urađeno u skladu sa ubanističko-tehničkim uslovima, broj: 06-061-1173/3 od

01.11.2018.godine izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva te da je ovim Idejnim rješenjem predviđen kolski prilaz katastarskoj parceli broj 123/2 K.O.Bečići u skladu sa članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Saglasno navedenom, a polazeći od sadržine Izjave projektanta, kao i na osnovu uvida u sadržinu Idejnog rješenja, Glavni državni 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, ovo ministarstvo- Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, ocijenilo je da su se u smislu čl.87 i 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, stekli uslovi za davanje saglasnosti „CIJEVNA COMMERCE“ D.O.O. iz Podgorice, na idejno rješenje za izgradnju apartmanskoj objekta na dijelu urbanističke parcele, UP 106/17, koju čini dio katastarske parcele, broj: 123/1 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