



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 09-332/23-2455/2
Podgorica, 24.04.2023. godine

RUBIN INVEST D.O.O. i

Marina Gagović

BUDVA

ADRESA : Rozino bb

Predmet: Izjašnjavanje stranke o rezultatima ispitnog postupka po čl.111. st.1.i 2. Zakona o upravnom postupku.

Aktom br. 09-332/23-2455/1 od 22.03.2022. godine, GAGOVIĆ MARINA, iz Budve, obratila se je ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom državnom arhitekti, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta (apartmani), projektovanog na dijelu urbanističke parcele broj 68.2, Blok broj 68A, na katastarskim parcelama br: 975/3, 975/1 i 976/2 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Bečići ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09).

Naime, shodno članu 111.st.1. i 2. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), u kojem je utvrđeno da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113. ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka te da stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta Vas obavještava, nakon uvida u tehničku dokumentaciju, a radi izjašnjavanja na rezultate ispitnog postupka o sledećim nepravilnostima:

Polazeći od ovlašćenja iz člana 87.st.1. i 4.tač. 1. al. 1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17), a nakon uvida u predmetni zahtjev i spise predmeta, odnosno na osnovu uvida u idejno rješenje, izrađeno od strane "LineaArs" D.O.O. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.03.2023. godine u 16:36:25, +01'00', Glavni Državni arhitekta je utvrdio i konstatovao, da isto nije izrađeno u skladu sa predmetnim planskim dokumentom I Zakonom o planiranju prostora I izgradnji objekata, iz sledećih razloga:

1. Projektovana udaljenost objekta – lamele B, od granice susjedne urbanističke parcele broj 68.5 (katastraska parcela br. 977) se kreće od cca 1,50 m do cca 3,00 m (nije precizno iskotirana), sa izbačenim ozelenjenim balkonima - terasama sa otvorima na fasadi u vidu balkonskih vrata i sa parapetom od 0,00 m, na svim spratovima.

Planskim dokumentom i urbanističko tehničkim uslovima - grafičkim i tekstualnim dijelom su planirane udaljenosti odnosno građevinske linije u sledećem smislu: Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja:

-odstojanje do 200 cm, za koje je neophodna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima;

-odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima-

U predmetu nema saglasnosti susjeda za ostvareno udaljenje do 2,00 m i otvore na fasadi bez parapeta, kao i ostvareno udaljenje objekta od granice parcele od cca 3,00 m.

2. Projektovana udaljenost objekta – dijela lamele B, kosi dio objekta, od granice susjedne urbanističke parcele broj 68.3 (katastraska parcela br. 975/2) – kosi dio parcele, iznosi cca 1,50, na kojoj strani su isprojektovani balkoni – terase sa zelenilom i otvori na fasadi u vidu balkonskih vrata sa parapetom od 0,00 m, na svim spratovima.

Planskim dokumentom i urbanističko tehničkim uslovima - grafičkim i tekstualnim dijelom su planirane udaljenosti odnosno građevinske linije u sledećem smislu:

Građevinska bočna regulacija prema susedu: - objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost suseda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.

- mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda, pod uslovom da se dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijensih prostorija;

- mogu da se grade na udaljenju 100-200 cm od suseda (uz poželjnu saglasnost suseda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima.

-udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta.

S obzirom na utvrđenu činjenicu da je projektovani objekat udaljen od cca 1,50 od granice susjedne urbanističke broj 68.3, odnosno katastarske parcele 975/2, potrebno je na tom dijelu projektovati otvore na fasadi sa visokim parapetom, min visine 1,80 m.

Na osnovu svega prednje utvrđenog pod tačkama 1 i 2, konstatuje se da idejnim rješenjem nijesu ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta u smislu planiranog odnosa prema građevinskoj liniji i planiranim otvorima na fasadama objekta.

3. Bočne strane objekta – lamela A, istočna i zapadna strana, gledajući sa prednje strane – od strane magistralnog puta Budva - Petrovac, su oslobođene od nasipa - terena, i tako projektovanim objektom je povećana max dozvoljena visinska kota prizemlja za 2,30 m = 5,80 - 3,50 m.

Naime, Planskim dokumentom i urbanističko tehničkim uslovima - tekstualnim dijelom, poglavljem - Opšti urbanističko – tehnički uslovi, propisano je sledeće: Kota prizemlja je na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Na osnovu prednje utvrđenog iz tačke 3, konstatuje se da idejnim rješenjem nijesu ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta za visinu kote prizemlja na terenu u većem nagibu, za lamelu A - na bočnim stranama objekta do magistralnog puta.

4. Glavni pješački ulaz u objekat je projektovan na nivou garaže G – 2, odnosno Su - 2 na visinskoj relativnoj koti od – 5,80 m u odnosu na visinsku kotu etaže prizemlja +0,00, i to sa strane Magistralnog puta Budva Petrovac. Isti je potrebno projektovati na relativnoj

visinskoj koti Prizemlja +0,00 ili Suterena S – 1, -2,90, odnosno na nivou između te dvije visinske kote, kako bi se za ulaz izbjeglo oslobađanje zidne površine od terena.

5. U bruto građevinsku površinu BRGP nije uračunata površina ulaznog hola, recepcije i pratećih sadržaja, i dijela vertikalne komunikacije na nivou glavnog ulaza sa magistralnog puta na koti etaže suterena – 2 i suterena -1, a koji ne predstavljaju tehničke i pomoćne prostorije i prostor garaža, već prostorije koje su u funkciji nadzemnih etaža, pa su iz toga razloga morale biti uračunate u BRGP.

6. Idejnim rješenjem je prekoračena planirana - preporučena spratnost od Po/Su+P+5 iz grafičkog dijela planskog dokumenta – Plan nivelacije, za 2 sprata, jer je projektovana spratnost Po/Su+P+7.

Naime, tekstualnim dijelom planskog dokumenta je data spratnost kao preporučena.

Nivelacioni uslovi su definisani kroz sledeće parametre:

Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parameter koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linija bloka) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.

Naime, Tekstualnim dijelom plana na strani 283 je definisano:

-Preporučene spratnosti bloka 68A: - P+3

- maksimalna preporučena spratnost P+3

Grafičkim dijelom planskog dokumenta – Nivelaciono rješenje, na predmetnoj urbanističkoj parceli je predviđena izgradnja objekta spratnosti P+5, namjene stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem

Tačkom 5.2. propisani su OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI - Osnovni uslovi

Dozvoljeno je građenje na svakoj planom predviđenoj urbanističkoj parceli. Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dati su u okviru grafičkih priloga „Regulaciono rešenje“ i list „Nivelaciono rešenje“ i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrednosti koje se ne mogu prekoračiti i od njih se može ostupiti na niže vrednosti.

Tačkom 5.3.3. planskog dokumenta propisani su Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata - stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem, u kojoj zoni se nalazi predmetni objekat, kojim je između ostalog rečeno:

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije; maksimalna preporučena spratnost; maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli; maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli; kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi. Krovovi ovih objekata su kosí, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.

SMERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA:

Principi oblikovanja:

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. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu i:

- *ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte);*
- *poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenata;*
- *prepoznavanje važnosti uloge objekta u naseljskom tkivu u zavisnosti od namjene i pozicije;*
- *racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno;*
- *odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata;*
- *poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrednosti;*
- *korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju;*

Elementi oblikovanja i materijalizacija:

Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizacije objekta upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od sunca, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakterisitke podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori, itd.

Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta naseljskog prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u gradu, ali i planiranih namjena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmeren, ali prepoznatljiv urbani karakter.

Objekti u samom centru naselja namenjeni razvijanju usluga, trgovine i poslovanja predstavljaju jedan od ključnih faktora u formiranju vizuelnog identiteta i karaktera naseljske celine. Oblikovanje ovih objekata treba da odaje jasan, odmeren, ekskluzivan karakter naseljskog centra.

Uvidom u idejno rješenje Glavni državni arhitekta konstatuje da isto nije izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu prednje konstatovanih smjernica arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata.

7. Takođe Idejno Rješenje nije izrađeno u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list Crne gore", broj 044/18 i 043/19) i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, pa je potrebno dopuniti idejno rješenje u sledećem smislu:

-Dostaviti Elaborat parcelacije po DUP-u radi sagledavanja realnih površina koje čine predmetnu urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine;

-Projektni zadatak idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.) tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou

instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora. Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, uključujući ugovor između projektanta i investitora, projektni zadatak i tehnički opis, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta i investitora;

-U skladu sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli;

-Dostaviti Geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne starija od 6 mjeseci;

-Svi grafički prilozi treba da sadrže: tačnu orijentaciju i legendu površina. Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine);

-Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

-Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u;

-Dostaviti prilog Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom;

-Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

-Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu;

-U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedna fasada objekta ne ostane neprikazana;

-Na osnovu člana 102. Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14) nadzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje, i to: suteran, prizemlje, sprat ili potkrovlje. Suteran iz stava 1 ove tačke je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom na zemlji. Suteran može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m."

U članu 111. Pravilnika, navodi se: "Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve nadzemne etaže i ne može se uzeti kao vrijednost samo na nivou prizemlja.

U zauzetost parcele moraju se računati sve nadzemne etaže, a to su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje.

"Nadzemne etaže (suteran, prizemlje i spratovi) treba da budu formirane u okviru nadzemne građevinske linije, a vertikalni gabarit suterana pozicioniran u odnosu na morfologiju terena.

Članom 3. je utvrđeno:

Idejno rješenje sadrži prikaz planirane koncepcije objekta, sa prikazom i navođenjem svih podataka neophodnih radi davanja saglasnosti državnog arhitekta za zgrade, trgovu i ostale javne površine, radi sagledavanja resursnih i prostornih mogućnosti i ograničenja izgradnje objekata sa ciljem da se usvoji makrolokacija i prostorna dispozicija objekata, utvrde osnovne funkcionalne, tehnološke i tehničke karakteristike objekta, faznost građenja, odnos prema prostoru i životnoj sredini, odnosno definiše optimalni koridor za linijske objekte.

Članom 13, stav 6, 8 i 9, je rečeno: Sadržaj i broj grafičkih priloga tehničke dokumentacije mora da obezbijedi da nijedan dio tehničkog rješenja za koje je potrebno grafičko prikazivanje ne ostane neprikazan; Svi grafički prilozi treba da budu potpisani od strane vodećeg i odgovornog projektanta na obrazcu 6; Grafička dokumentacija idejnog rješenja za zgrade sadrži grafičke priloge u odgovarajućoj razmjeri i to: situacioni plan sa položajem objekta na lokaciji, prikazanim gabaritima, dimenzijama, karakterističnim visinskim kotama, udaljenosti od susjednih parcela i objekata, kao i prikazom postojećih objekata; situaciju sa idejnim rješenjem uređenja terena; osnovne i karakteristične presjeke; 3D vizuelizaciju sa prikazom postojećeg okruženja.

Radi sagledavanja osunčanja objekata i lokacije tokom godine, potrebno je izraditi studiju sjenke predmetnog objekta i njen uticaj na okolne objekte i okruženje, i dostaviti uz idejno rješenje.

Shodno prednje navedenom iz planskog dokumenta, Pravilnika i Zakona i uvidom u idejno rješenje utvrđeno je sledeće: da grafička, tekstualna i numerička dokumentacija idejnog rješenja nije međusobno usaglašena u smislu: kolika je bruto građevinska površina BRGP koja je uzeta u obzir za izračunavanje indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti sa obrazloženjem koje prostorije su po svim etažama ušle u istu BRGP, pa se sa sigurnošću ne može utvrditi dali su ispoštovani indksi izgrađenosti i zauzetosti; građevinske linije nijesu pravilno i precizno ucrtane i iskotirane u grafičke priloge po svim etažama i tekstualno opisane, pa se ne može sa dsigurnošću utvrditi da li su ispoštovane, naročito glavna - prednja građevinska linija prema magistralnom putu – južna strana; nije prikazan dovoljan broj presjeka kroz objekat i kroz cijelu dužinu i širinu urbanističke parcele sa trotoarima, prilaznim stazama i saobraćajnicama, i siluetama neposrednog okruženja i objekata, kako bi sve bilo sagledivo. Nije prikazana legenda materijala, orijentacija objekta, procenti

primijenjenog materijala i zelenila, na svim grafičkim priložima na kojima je potrebno prikazivanje shodno Pravilniku. Na situacijama objekata i uređenja terena nijesu dovoljno iskotirana udaljenja između objekata i od susjednih parcela, kao i da nijesu dovoljno prikazane visinske kote na objektu i uređenom terenu. Pješačke i kolske saobraćajnice nijesu na zadovoljavajućem nivou obrađene i iskotirane.

Na osnovu prethodno izloženog iz tačke 7, konstatuje se da idejno rješenje nije izrađeno u skladu sa pomenutim Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list Crne gore", broj 044/18 i 034/19), Planskim dokumentom i Zakonom o planiranju prostora I izgradnji objekata.

Na osnovu svega prednje utvrđenog Glavni državni arhitekta konstatuje da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju predmetnog objekta.

U smislu postupanja po čl. 51.st.1. Zakona o upravnom postupku u kojem je propisano da je stranka u upravnom postupku, fizičko ili pravno lice na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, o čijim pravima, obavezama ili pravnim interesima se upravni postupak vodi po službenoj dužnosti ili koje, radi zaštite svojih prava ili pravnih interesa, ima pravo da učestvuje u postupku, to je, kod činjenice da je čl.91.st. 2. i 3. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, utvrđeno da je investitor lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje a koju čini, između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa), potrebno da ovom ministarstvu dostavite Listove nepokretnosti, ne starije od šest (šest) mjeseci za sledeće kat. parcele: br: 975/1, 975/3 i 976/2 sve K.O. Bečići.

- Takođe je potrebno dostaviti Ugovor o zajedničkom građenju, ovjeren od strane nadležnog organa, UZZ br. 1394/2019 od 04.10.2010.godine u korist Gagović Marine na kat. parceli br. 975/1 K.O.Bečići, utvrđeni kao zabilježba u Podacima o teretima i ograničenjima iz Lista nepokretnosti 1013 – prepis gdje je utvrđeno vlasništvo " RUBIN INVEST " D.O.O.Budva na kat.parcelama, br. 975/1, 975/3, i 976/2 sve K.O.Bečići. S tim u vezi, predmetni zahtjev za davanje saglasnosti , koji je formiran na Zakonom utvrđenom obrascu, nije uredan, shodno čl.59 i 60. Zakona o upravnom postupku jer je potpis podnosioca predmetnog zahtjeva nečitak i nema potpisa ovlašćenog predstavnika „ Rubin Invest „ D.O.O.Budva, ovjeren pečatom imenovanog privrednog društva.

Shodno navedenom u dijelu otklanjanja utvrđenih nepravilnosti iz tehničke dokumentacije, potrebno je dostaviti Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara, shodno utvrđenim ovlašćenjima Glavnog Državnog arhitekta iz člana 87 st. 5 tač.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojoj će se dati i konstatacija o ostvarenom prilazu objekta uz ispunjenost uslova da su indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanjeni za nedostajući dio urbanističke parcele, shodno članu 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.Takođe je potrebno i Izjava u dijelu utvrđivanja prilaza objektu, shodno citiranom članu Zakona.

Takođe je potrebno dostaviti i Izjavu licencirane geodetske organizacije o tačnoj identifikaciji planiranog objekta sa utvrđivanjem brojeva katastarskih parcela i utvrđivanjem njihove tačne površine a koje ulaze u sastav urbanističke parcele na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta sa tačnom konstatacijom udaljenja od granice susjednog objekta, kao i na kojoj kat. parceli se planira prilaz projektovanom objektu.U vezi prethodne konstatacije iz nalaza D.O.O. "Geo-Zeno " – Podgorica, od 07.06.2022.godine iz Elaborata

originalnih terenskih radova o izvršenim radovima na terenu – parcelacija po Detaljnom urbanističkom planu za kat.parcele, br. 975/1, 975/3 i 976/2 sve K.O.Bečići, Opština Budva, ovjeren od strane Uprave za nekretnine br.917-104-DJ.1031/22 od 15.06.2022.godine, gdje je utvrđena "razlika površina kat. parcele, br. 975/1 K.O.Bečići sa grafike i alfa numerike i to sledeća: površina po planu je P= 346, dok je u Listu nepokretnosti P= 331 m2, potrebno je da dostavite izjašnjenje po navedenom pitanju upućivanju katastru ispravke utvrđene greške u površine predmetne katastarske parcele a shodno navedenom Elaboratu.

Utvrđene nepravilnosti, potrebno je otkloniti u roku od 8. dana od dana prijema ovog akta. U suprotnom, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta će postupiti u smislu člana 112.st. 3. Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
VLADAN STEVOVIĆ M. arch.

Obradili:

Nataša Pavičević

Siniša Minić

**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: 2023.04.24 11:05:40 +02'00'

Dostavljeno:

- Naslovu;
- Nenad Vujičić, Budva-Bečići, Jadranski put bb
- a/a.