



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-598/12-2021, veza: 05-332/24-3381/6
Podgorica, 26.07.2024. godine

"VELJA VODA LUX" D.O.O.

TIVAT

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

Presudom Upravnog suda Crne Gore, U.br. 3847/21 od 22.11.2023. godine, poništeno je rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorata Glavnog Državnog arhitekta – Glavni Državni arhitekta, broj: 05-598/8 od 21.07.2021. godine kojim je u stavu I dispozitiva osporenog rješenja, prekinut postupak, pokrenut zahtjevom pravnog lica "Velja Voda Lux" D.O.O Tivat za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta na dijelu urbanističke parcele UP br. 14.1 kojeg čine katastarske parcele, br. 2204/2, **2204/1**, **2203/1**, **2205/1**, 2203, 2203/2, 3101 i **2205/2** i na djelovima kat. parcela, br. 2208/1, 2207 i 2206 sve K.O. Budva, Opština Budva, sve K.O. Budva, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar – izmjene i dopune", Opština Budva. Stavom II, određeno je da prekid postupka traje do donošenja Prostornog urbanističkog plana Opštine Budva od strane rukovodioca izrade planskog dokumenta shodno članu 5. Odluke o izradi Prostornog urbanističkog plana Opštine Budva ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi, br. 67/2021 od 22.06.2021. godine).

U odlučujućim razlozima iz obrazloženja citirane Presude Upravnog suda Crne Gore, U. br. 3847/21 od 22.11.2023. godine, utvrđeno je da je "Ocjena Suda je da donošenje novog Prostornog urbanističkog plana Opštine Budva, ne predstavlja razlog za prekid upravnog postupka, kako to pogrešno nalazi tuženi organ koji je zanemario činjenicu da postojeći Detaljni urbanistički plan "Budva Centar" Opština Budva ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi, broj 32/08, 25/11 i 21/14), nije stavljen van snage. Štaviše, donijeta je Odluka o izradi Prostornog urbanističkog plana Opštine Budva ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi, br. 67/21 od 22.06.2021.godine), koji je u članu 4 stav 1. Zabranjuje građenje na dijelu prostora u granicama obuhvaćenim Odlukom o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Budva – Centar", te po ocjeni Suda nije bilo mjesta prekida postupka u konkretnoj upravnoj stvari".

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 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, utvrđeno 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 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2 istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1 ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2 Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

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 za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, a radi izjašnjavanja na rezultate ispitnog postupka, obavještava vas o sledećem:

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je polazeći od ovlašćenja iz člana 87.st.4.tač.1. al. 1 i 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), razmotrilo raspoložive spise predmeta i idejno rješenje arhitektonskog projekta za za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta na opisanoj lokaciji i utvrdilo sledeće činjenično stanje:

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.1. i 2., člana 88 stav 2, a u vezi člana 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), postupajući u ponovnom postupku po Presudi Upravnog suda Crne Gore, U.br. 3847/21 od 22.11.2023. godine po zahtjevu "VELJA VODA LUX " D.O.O.Tivat za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "Arhi.Pro Montenegro"D.O.O. Tivat, D.O.O. Tivat, ovjereno elektronskim potpisom od 06.06.2024. u 08:22:25, za izgradnju turističkog objekta – Hotela sa pet zvjezdica, BRGP podzemne i nadzemnih etaža 2.420,83+5.307,50=7.728,33 m², na lokaciji koja se nalazi u okviru Bloka 14, kvarta 7, na dijelu urbanističke parcele UP14.1, kojeg čine katastarske parcele, br. 2204/2, 2204/1, 2203/1, 2205/1, 2203, 2203/2, 3101 i 2205/2 i na djelovima kat. parcela, br. 2208/1, 2207 i 2206 sve K.O. Budva, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog

plana "Budva Centar – izmjene i dopune", Opština Budva ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.25/11), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,30 (Planom propisan 0,30), indeksa izgrađenosti 1,80 (Planom propisan 1,81), spratnosti objekta: Po(G)+Pr+5S+Te (Planom preporučena / neobavezujuća spratnost Po/Su+Pr+5S), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji, utvrdilo je sledeće činjenično stanje:

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan "Budva Centar" – izmjene i dopune (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, br. 25/11), utvrđeno je da su propisane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata:

OPŠTI USLOVI GRAĐENJA - Osnovni uslovi

Dozvoljeno je građenje na svakoj planom predviđenoj urbanističkoj parceli. Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dati su u okviru grafičkih priloga list 6.0 „Regulaciono rešenje“ i list 5.0 „Nivelaciono rešenje“ i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti i od njih se može odstupiti na niže vrednosti. Iskazana BRGP podrazumeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili delimično delovi objekata (garaže, podrumi, sutereni).

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Plana su rešenje predloženo od strane planera i nijesu obavezujući. Gabariti planiranih objekata određivače se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana. Koeficijent izgrađenosti je fiksiran, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.

Postavljanje objekata u odnosu na javne površine: Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rešenje“ list 6.0 i „Nivelaciono rešenje“ list 5.0. Bočne građevinske linije određene su u grafičkim prilogima i definišu osnove i predstavljaju liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu.

Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio objekta namijenjen za garaže, koji

može da obuhvati cijelu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione inije.

Postavljanje objekata u odnosu na susedne parcele:

Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost suseda.

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 provetravanja higijenskih prostorija; mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda (uz poželjnu saglasnost suseda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima; udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta

Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja: odstojanje do 200cm, 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 zoni rekonstrukcije i obnove moguća je izgradnja novih, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u svemu prema uslovima datim ovim planom. Parametri u okviru ove zone su nastali usklađivanjem visinske i horizontalne regulacije sa planiranim mogućnostima konačnog uobličavanja fizičkih struktura urbanističkih parcela.

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije; preporučena spratnost; maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli; maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenost i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u stavci Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Objekti u zoni rekonstrukcije i obnove mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

Kvart 1 (B1A, B1B):

U odnosu na postojeće funkcionisanje predmetnog prostora koji obuhvata područje na krajnjem južnom delu planskog obuhvata koja se neposredno nadovezuje na prostor Starog grada, planira se zaokruženje i podizanje kvaliteta hotelskog kompleksa Avala (povećanje kapaciteta i proširenje ponude sadržaja, zajedno sa dovršenjem i uređenjem apartmanskog naselja), hotela Mogren, uređenjem i adekvatnim tretmanom otvorenog prostora trga sa

pratećim ugostiteljskim sadržajima, zajedno sa zaštićenom zonom „Starog grada“, uređenje prostora plaže, sportskih i rekreativnih površina unutar kompleksa, uređenje prostora za mirujući saobraćaj, uređenje otvorenih površina, ozelenjavanje. U krajnjem južnom delu područja Plana, njegovoj morfološki najistaknutijoj tački, planirano je formiranje zone koja osnovnom namenom obuhvata površine turističkih naselja i hotela sa pratećim ugostiteljskim, zabavnim i rekreativnim sadržajima i uređenim otvorenim prostorima. U delu kvarta koji čini prelaznu sponu između kompaktne zone hotelskih kompleksa i središnjeg poteza uz šetalište (deo bloka 1b), osnovnom namenom predviđen je razvoj poslovnih delatnosti (trgovina i uslužno zanatstvo, ugostiteljstvo, hotelijerstvo, itd.), uz mogućnost izgradnje hotelskih kapaciteta i ugostiteljsko-smeštajnih kapaciteta. Na prostoru posmatranog kvarta predviđen je umeren rast postojeće fizičke strukture, i u skladu sa novoplaniranim sadržajima izgradnja objekata čije nivelacione karakteristike podržavaju kako funkcionisanje planiranih sadržaja i kapaciteta, tako i prepoznatljiv identitet prostora. Preporučena spratnost p+Mz+9.

Uslovi za izgradnju turističkih kapaciteta:

Kao turistička namjena planom su definisani prostori za postojeće i planirane hotele i apartotele kao površine za pretežno turističku namjenu različitih turističkih sadržaja. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005).

Turisticko naselje je specifična vrsta ugostiteljskog objekta za pružanje usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane i pića, koji u svom sastavu obuhvata više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica sa najmanjim kapacitetom od 50 smještajnih jedinica, restoranom, barom, prodavnicom i raznim drugim turističkim sadržajima. Hotelski kompleks "Avala" je planiran kao turističko naselje u obuhvatu ovog Plana. Apart-hotel je ugostiteljski objekat za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića, po pravilu sa najmanje sedam potpuno opremljenih i namještenih apartmana. Condo hotel je vrsta hotela, kategorije najmanje četiri zvjezdice, čije su smještajne jedinice u svojini više subjekata koje su predmet prodaje i pojedinačno se upisuju u zemljišne knjige, sa teretom da smještajnim jedinicama upravlja menadžment kompanija i da smještajne jedinice moraju biti u komercijalnoj funkciji kompanije najmanje 10 mjeseci u toku kalendarske godine.

Objekti u namjeni turizmu mogu biti različitih oblika od slobodnostojećih, slobodnostojećih objekata na parceli ili preko nizova, pa do sklopova otvorenih ili zatvorenih gradskih blokova.

Oblik i veličina gabarita turističkih objekata u grafičkim prilogima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije, regulacione linije i indeksi; maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja; maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli i grafičkom prilogu Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje

Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista.

SMJERNICE 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 namenom i osnovnim principima razvoja grada 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 gradskom tkivu u zavisnosti od namene 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 ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrednosti; korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju; korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom inamenom predstavljaju potencijalno nove simbole u gradskom okruženju - korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala; korišćenje prirodnih lokalnih materijala.

Elementi oblikovanja i materijalizacija:

Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unapred definišu određene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u letnjem periodu...). U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namenama objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude. Distinkcija po nameni svakako je neophodna budući da pozicija i namena objekata u velikoj meri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije.

Objekti u samom centru grada namenjeni razvijanju usluga, trgovine i poslovanja predstavljaju jedan od ključnih faktora u formiranju vizuelnog identiteta i karaktera

gradske celine. Oblikovanje ovih objekata treba da odaje jasan, odmeren, ekskluzivan karakter gradskog centra. Primenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nenametljivi. Sama pozicija pojedinih objekata u gradskom centru neminovno sa sobom nosi i nameće ulogu repera prostora, kao dodatne odgovornosti koja se stavlja pred planirani objekat i koja usmerava i određuje kriterijume oblikovanja. U tom kontekstu se nameće mogućnost planiranja i pozicioniranja novih gradskih simbola- objekata koji će planiranom visinom i oblikovanjem postati novi reperi u gradskom okruženju.

Ugostiteljski objekti u koje ulaze objekti namenjeni ekskluzivnim ugostiteljskim sadržajima, kao i hotelski kompleksi, predstavljaju kategoriju kod koje je pojam oblikovanja od presudnog značaja. Osnovni karakter ovih objekata, prepoznatljivost identiteta i sugestivni uticaj na korisnike upravo su u direktnoj vezi sa primenjenim elementima oblikovanja i materijalizacije. Gotovo da se može reći da ukupni komercijalni uspeh i status ovakvih objekata zavisi od primenjenog arhitektonskog jezika. Ovo i jeste razlog za dopuštanje njihove ekstravagancije, slobodnije organizacije i oblikovanja, koji se ponekad nalaze u provokativnom odnosu sa okruženjem.

IZJAVA ODGOVORNOG INŽENJERA ARHITEKTURE:

Da je Idejno rješenje arhitektonskog ugostiteljskog objekta za smještaj turista (hotel sa pet zvjezdica) na lokaciji koja se nalazi u Bloku 1B, dio Urbanističke Parcele 1.17e, koji čine k.p. 2429/1, 2430 KO Budva, Opština Budva, Crna Gora u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva Centar -izmjene I dopune“ (Sl. list Crne Gore - opštinski propisi br. 25/11), u Budvi i i katastarska parcela 2429/2 KO Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova, za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 zakona i osnovnih urbanističkih parametara, (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta, i odnos objekta prema građevinskoj liniji).

Prema članu 53 Zakona o planiranju prostora I izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020) Lokacija za građenje je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom. Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela.

Uvidom u List nepokretnosti 3749-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, utvrđeno je svojina " Velja Voda Lux " D.O.O.Tivat na kat. parcelama, br. 2203/1, 2203/3, 2204/1 i na 2205/1 sve K.O.Budva. Uvidom u List nepokretnosti 3018-prepis, utvrđeno je svojina " Velja Voda Lux " D.O.O.Tivat na kat. parcelama br. 2203/2, 2204/2 i na kat. parceli br. 2205/2 sve K.O.Budva. Uvidom u List nepokretnosti 317-prepis, utvrđeno je pravo svojine Crna Gora a raspolaganje Opština Budva na kat. parceli, br. 3101 K.O.Budva u naravi: javni putevi. U spisima predmeta postoji saglasnost " Uniprom " D.O.O Budva da D.O.O. " Velja Voda Lux " D.O.O.Tivat može koristiti prolaz preko kat. parcele 2201/1 K.O.Budva, upisane u List nepokretnosti 315 K.O.Budva a koja se graniči sa urbanističkom parcelom 14.1

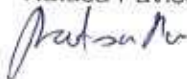
Saglasno izloženom činjeničnom stanju, traženo izjašnjenje na osnovu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, potrebno je dostaviti ovom javnopravnom organu u roku od 5 dana od dana prijema ovog rješenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3. Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

OBRADILA

Načelnica Direkcije

Nataša Pavićević, dipl. pravnik



Dostavljeno:

- Naslovu;
- Opštini Budva, Sekretarijat za zaštitu imovine- Trg Sunca
- a/a.