



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat za sprovođenje državnih
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 05-332/24-6620/5
Podgorica, 24.09.2024. godine

BURTSEVA GALINA I SEMENOV MIKHAIL

TIVAT
Šetalište Seljanovo, 2

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka s pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3
Zakona o upravnom postupku

Aktom broj: 05-332/24-6620/1 od 10.05.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratili su se Burtseva Galina i Semenov Mikhail, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "Studio Vertikala" d.o.o. Tivat, ovjereno elektronskim potpisom 08.05.2024. godine u 08:34:43, +02'00", za izgradnju objekta Hotela sa 5* sa depadansom na dijelu UP2, u urbanističkoj zoni 5, na katastarskim parcelama 625/1, 625/4, 627/2, 627/5, 628/1, 628/4, 629/1, 629/4, 630/1, 630/4, 631, 632, 633/1, 634/3, 635/1, 634/1, 636/1, KO Gošići, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28“, Opština Tivat.

Članom 87 stav 4 tačka 1 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 daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

Uvidom u predmetni zahtjev utvrđeno je da je isti predat u staroj formi za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta. Shodno tome, potrebno je dostaviti novi zahtjev - Obrazac 3 za davanje saglasnosti Glavnog državnog arhitekta, shodno članu 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Isti je potrebno da bude potpisan od strane investitora ili punomoćnika investitora.

Također, uvidom u zvanični sajt Uprave za nekretnine dana 09.09.2024.godine, utvrđeno je da na kat.parcelama br.625/1, 625/4, 627/2, 627/5, 628/1, 628/4, 630/1, 630/4, 636/1 KO Gošići, na kojima se planira izgradnja objekta – Hotel 5*, pravo susvojinine imaju Semanov Mikhail i Burtseva Galina u obimu prava $\frac{1}{2}$. Dok na kat.parcelama 629/1, 629/4, 631, 632, 633/1, 634/1, 634/3 i 635/1 KO Gošići, pravo susvojinine imaju Burtseva Galina u obimu prava 21/48, Aleksić Goran u obimu prava 1/24, Semanov Mikhail u obimu prava 21/48, Suzana Pšajd u obimu prava 1/24 i Tamara Meničanin u obimu prava 1/24.

Imajući u vidu navedeno, potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose na prednje navedenim kat.parcelama. Za kat.parcele na kojima pravo susvojinine imaju Semanov Mikhail i Burtseva Galina u obimu prava $\frac{1}{2}$, potrebno je zaključiti ugovor o zajedničkoj izgradnji, kojim će regulisati međusobna prava i obaveze, a za kat.parcele na kojima pravo susvojinine imaju Burtseva Galina u obimu prava 21/48, Aleksić Goran u obimu prava 1/24, Semanov Mikhail u obimu prava 21/48, Suzana Pšajd u obimu prava 1/24 i Tamara Meničanin u obimu prava 1/24 potrebno je ponuditi otkup preostalim suvlasnicima ili sa njima zaključiti ugovor o zajedničkoj izgradnji.

Uvidom u ugovor o projektovanju utvrđeno je da lokacija koja je navedena za izgradnju objekta nije potpuna, te je potrebno navesti sve kat.parcele u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28“, Opština Tivat na kojima je planirana izgradnja.

Uvidom u dostavljeni Geodetski elaborat broj 30/2022 od 15.05.2022. godine ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, dana maja. 2022. godine, utvrđeno je da je istim izvršena parcelacija po DUP-u (detaljnem urbanističkom planu) za kat.parcele br. 616/1, 617/1, 625, 627/2, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, dok je važeći planski dokument Državna studija lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28“, Opština Tivat (DSL). U tom smislu, neophodno je izvršiti ispravku geodetskog elaborata.

Također, urbanističko-tehničkim uslovima broj 0902-351-862/9-17 od 05.02.2018. godine, izdatim od strane Opštine Tivat – Sekretarijata za uređenje prostora i izgradnju objekata - propisano je da je investitor dužan da formira UP prema datim uslovima parcelacije i riješi imovinsko-pravne odnose na cijeloj UP, dok je uvidom u dostavljeni elaborat konstatovano da isti nije urađen za kompletnu urbanističku parcelu UP2 te da nisu riješeni imovinsko pravni odnosi na cijeloj UP.

Shodno navedenom, potrebno je dostaviti Elaborat parcelacije kojim će biti izvršena parcelacija preostalih kat.parcela koje ulaze u sastav UP2, Zona 5, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 27 i Sektor 28“, Opština Tivat. Također, neophodno je riješiti imovinsko pravne odnose na cijeloj UP.

Potrebno je dati i uporedni tabelarni prikaz rekapitulacije ostvarenih i planom predviđenih urbanističkih parametara, potpisan od strane glavnog inženjera i ovjeriti sve listove u okviru grafičke dokumentacije.

Potrebno je dostaviti Izjavu licencirane geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta sa podacima od kojih katastarskih parcela ili njihovih djelova se sastoji lokacija, kao i preko kojih katastarskih parcela je predviđen pristup lokaciji i u čijem su vlasništvu iste.

Zatim, potrebno je dostaviti izjavu ovlaštenog inž.arh. da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, kao i rješenje o imenovanju ovlaštenog inženjera koji rukovodi izradom tehničke dokumentacije u cjelini.

U poglavlju 3.1.6.4. *Uslovi za izgradnju objekata namijenjenih hotelsko-turističkoj djelatnosti-nova gradnja -T1, T2,T3 ,T4,T4' i Tw* tekstualno dijela planskog dokumenta, navedeno je da je prilikom izdavanja uslova za hotele potrebno dobiti saglasnost nadležnih institucija na idejno urbanističko arhitektonsko rješenje za parcelu u cjelini, a neophodan je uslov kompletiranje urbanističke parcele. Preporuka je da se zbog atraktivnosti lokacija za parcele površine preko 5000 m² (UP 2 zona 5 i UP 4 zona 3) raspiše konkurs za idejno arhitektonsko urbanističko rješenje. Osim toga, Urbanističko - tehničkim uslovima broj 0902-351-862/9-17 od 05.02.2018. godine izdatim od strane Sekretarijata za uređenje prostora i izgradnju objekata Opštine Tivat, na strani 2 je navedeno da je investitor dužan da formira urbanističku parcelu prema datim uslovima parcelacije i riješi imovinsko-pravne odnose na cijeloj urbanističkoj parceli.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da nije priloženo urbanističko-arhitektonsko rješenje za urbanističku parcelu broj 2 u cjelini, niti je formirana urbanistička parcela prema datim uslovima parcelacije, već je dostavljeni projekat rađen na dijelu predmetne urbanističke parcele. Shodno navedenom, nije ispoštovana smjernica iz planskog dokumenta i urbanističko – tehničkih uslova koja se odnosi na uslove parcelacije. Potrebno je dostaviti situacioni prikaz faznosti izgradnje sa definisanim kapacitetima u odnosu na udio vlasništva za cijelu UP, odnosno za segmente na kojima je u skladu sa površinom k.p.moguća izgradnja bar jednog ili više objekata potpisan od strane svih vlasnika tako definisanih pripadajućih dijelova parcele i prateću izjavu kojom potvrđuju da su saglasni sa definisanom faznošću izgradnje na cijeloj UP ovjerenu notarski. Uz ovako priloženu izjavu koja definiše urbanističko-arhitektonsko rješenje na parceli u cjelini, moguće je priložiti zahtjev za saglasnost na idejno rješenje prve faze.

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu. Međutim, uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatuje se da je pristup predmetnom objektu hotela na dijelu UP2 projektovan sa saobraćajnice broj 3b na poziciji cca 13m od planiranog kružnog toka, što nije u skladu sa grafičkim prilogom broj 12 *Planirana infrastruktura – saobraćaj* prema kome se urbanističkoj parceli broj 2 pristupa sa saobraćajnice broj 3b u dijelu katastarske parcele broj 654 koja nije u vlasništvu podnosioca zahtjeva.

Shodno navedenom, nije moguće graditi na dijelu urbanističke parcele jer nedostajući dio parcele utiče na funkcionalnost i pristup objektu.

Napominjemo da je u opštim saobraćajno tehničkim uslovima broj 1006-340-58 od 23.03.2017. godine, izdatim od strane Opštine Tivat – Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, navedeno je da je u projektu potrebno prikazati mjesto i način priključna urbanističke parcele na saobraćajnicu predviđenu planskim dokumentom, te da mjesto priključka na opštinski put mora biti povoljnih geometrijskih karakteristika gdje je obezbjeđena dobra preglednost. Planom je definisano jasno mjesto priključenja na predmetnu UP.

U poglavlju 3.1.6.4. *Uslovi za izgradnju objekata namijenjenih hotelsko-turističkoj djelatnosti-nova gradnja -T1, T2,T3 ,T4,T4' i Tw*, propisano je da na parceli sa namjenom turizam (T1,T2,T3,T4,Tw) treba obezbijediti min 100m² slobodne površine po ležaju od čega min 80m² treba da budu parkovske i površine za rekreaciju. U idejnom rješenju navodi se da je ostvareni procenat zelenila 40%, odnosno 5.270,22m², i da je planirani broj smještajnih jedinica 64. Kako je uvidom u strukturu smještajnih jedinica jasno da je projektom predviđeno preko 170 ležaja za koje je prema prethodno navedenom parametru potrebno najmanje 13.600m² parkovskih i površina za rekreaciju, to upućujemo da nije ispunjen parametar koji se tiče minimalnih zelenih površina po ležaju.

Uvidom u grafičke priloge osnova idejnog rješenja, konstatuje se da je potrebno uskladiti rješenje garaže u dijelu manipulativnih površina sa propisima, naročito u dijelu veze dvije etaže preko projektovane rampe.

Saglasnost na idejno rješenje ne predstavlja preduslov za izgradnju, već se isti stiče nakon revidovanog glavnog projekta, te izgradnje pristupne komunalne infrastrukture u skladu sa UTU i Zakonom.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjenja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

V. D. GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
dr Sonja Radović Jelovac



Obradile:
Tamara Marović
načelnica Direkcije za razvoj i promociju arhitekture

Ivona Vlahović, dipl.pravnik

Ivona Vlahović