



Broj: 09-332/23-4837/6  
Podgorica, 07.07.2023. godine

## “PARK PLAZA” DOO

### BUDVA

Ul. Gospoština br.7

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

Aktom broj: 09-332/23-4837/1 od 12.06.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Park Plaza” doo Budva zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane “Oliver Ing” Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta od dana 10.06.2023. godine u 18:10:24 + 02'00', za izgradnju apartmanskog objekta na UP3, blok 2, koju čine kat.parcele br.1260/2, 1259/2, 1261/3, 1261/4, 1261/5 i 1222/3 sve KO Budva, na UP br.3, blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Podkošljun” (“Službeni list CG-opštinski propisi br.26/18), Opština Budva.

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 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 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, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Potkošljun" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.26/08), Opština Budva, u okviru urbanističkog bloka br. 2, na UP 3, na kat. parcelama broj br.1260/2, 1259/2, 1261/3, 1261/4, 1261/5 i 1222/3 sve KO Budva, planirana je namjena - površina za hotele i apart hotele (TH).

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: BRGP=10.990,00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,51, indeks izgrađenosti 3,55 i spratnost objekata G+P+6.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Uvidom u dostavljenu Izjavu geodetske licencirane organizacije "GEO& ARH PROJEKT" doo Podgorica od 05.06.2023.godine, konstatuje se da se predmetna urbanistička parcela sastoji od kat. parcela br. 1260/2, 1259/2, 161/3, 1261/4, 1261/5, 1222/2 i 1260/9 sve KO Budva. Uvidom na zvanični sajt Uprave za katastar i državnu imovinu utvrđeno je da je kat.parcela br.1259/2 u sukorišćenju Miranović Luke, Miranović Olivere, Miranović Une i Miranović Vukašina (112 m<sup>2</sup>), dok je kat. parcela br. 1260/9 u obimu prava 1/1 Miranović Olivere (52 m<sup>2</sup>).

Shodno uslovima za izgradnju turističkih kapaciteta *Poglavlje 6.13.1. Urbanistička parcela*, propisano je da površina urbanističke parcele iznosi minimalno 600 m<sup>2</sup>, a da **najmanja dozvoljena površina pod objektom iznosi 200 m<sup>2</sup>.**

S tim u vezi, nije moguće graditi na dijelu UP tako da njeni preostali djelovi ostanu neiskorišćeni, odnosno da oblik i veličina dijela parcele ne zadovoljava uslove da se na njoj mogu izgraditi objekti u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje. **Potrebno je otkupiti prethodno citirane parcele ili dostaviti ugovor o zajedničkoj izgradnji kako bi se kompletirala predmetna urbanistička parcela.**

U tekstualnom dijelu planskog dokumenta DUP „Potkošljun“ (*Poglavlje 6.13.3 Izgradnja na parceli*) navodi se da je prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji. S tim u vezi, prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim straživanjima tla, potrebno je izraditi **Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.**

Shodno poglavlju 6.3.7. *Postavljanje objekta u odnosu na javne površine* planskog dokumenta DUP Potkošljun ("Službeni list CG-opštinski propisi br.26/18), **građevinska linija (GL) je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija".** Nadalje, navodi se da se nova zgrada, u koliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana. Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.

Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da je planirani objekat projektovan tako da ne poštuje zadate građevinske linije prikazane u grafičkom prilogu list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija".

Nadalje, utvrđeno je da je saobraćaj na lokaciji ovim idejnim rješenjem izmijenjen u odnosu na plansko rješenje, odnosno idejno rješenje nije projektovano poštujući zadati saobraćajni priključak sa predviđenim parking mjestima (*grafički prilozi 12a Saobraćaj*

*regulacioni plan, 11a Parcelacija i parcelacija...), što nije omogućeno planskim dokumentom.*

Uvidom u predmetni zahtjev-idejno rješenje konstatuje se da na predmetnoj lokaciji planirana izgradnja apartmanskog objekta. Planskim dokumentom propisano je da je objekte namijenjene za smještaj turista potrebno projektovati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl. List br." 24/10, 33/14). S tim u vezi, **potrebno je idejnim rješenjem navesti kojoj kategoriji ugostiteljskog objekta pripada planirani apartmanski objekat (broj zvjezdica) i u svemu ga prilagoditi Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.**

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 izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**