



Broj: 09-332/23-6942/4
Podgorica, 26.03.2024. godine

" BUDVA STEEL " D.O.O.

Ulica: I Proleterska 19
BUDVA

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

Aktom broj: 09-332/23-6942/1 od 08.09.2023. godine, „BUDVA STEEL “ D.O.O. iz Budve, obratilo se ovom Ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije apartmanskog objekta na lokaciji koju čini dio urbanističke parcele UP1, Blok 14, na djelovima kat. parcela, br. 1308/2, 1308/5 i kat. parcela 1308/16 sve K.O. Budva, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Podkošljun“ Opština Budva, („ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br.26/08), projektovano od strane „Studio AC“ D.O.O. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.12.2023. godine u 11:30:05 + 01'00' u u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizaciju objekta i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina nadzemnih etaža BRGP 2.715,58m² (Planom predviđena: 3.234,00m²), indeks zauzetosti 0,48 (Planom predviđeno: 0,48), indeks izgrađenosti 2,35 (Planom predviđen: 2,80), spratnost objekta: 2G+P+3+Pk (Planom predviđeno P+3+Pk uz mogućnost organizovanja podrumskih etaža), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prilazom objektima.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom ministarstvu, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeću dokumentaciju: Izjavu projektanta „Studio AC“ D.O.O. Cetinje, na idejno rješenje za rekonstrukciju apartmanskog objekta, projektovano od strane „Studio AC“ D.O.O. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.12.2023. godine u 11:30:05 + 01'00', na lokaciji koju čini dio urbanističke parcel UP1, Blok 14, na djelovima kat. parcela, br. 1308/2, 1308/5 i kat. parcela 1308/16 sve K.O. Budva, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Podkošljun“ Opština Budva u kojoj je utvrđeno da je tehnička dokumentacija izrađena 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, te da su ispoštovani zadati urbanistički parametri – indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta kao i odnos prema građevinskim linijama i bruto razvijena građevinska površina objekta. Idejnim rješenjem obezbijeđen je saobraćajni priključak objektu i lokacija shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima. Međusobni odnosi između Opštine Budva i " BUDVA STEEL " D.O.O Budva, definisani su Ugovorom o regulisanju imovinsko-pravnih odnosa u vezi gradnje na katastarskoj parcel br. 1308 K.O.Budva sa notarskom oznakom UZZ 250/2023 od 06.04.2023. godine. Dat je i tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara za predmetnu lokaciju; Izjavu licencirane geodetske organizacije " GEO-ZENO

"D.O.O Podgorica u kojoj je utvrđeno da dio urbanističke parcele UP 1 - Blok 14 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Podkošljun " je formirana od sledećih katastarskih parcela, br. 1308/1, 1308/5, 1308/9, 1308/10 1308/11, dio 1308/2 i dio 1308/4 i dio 1308/6 sve K.O.Budva. Planirani objekat se nalazi na katastarskoj parceli, br. 1308/2 K.O.Budva, vlasništvo " Adok " Beograd – List nepokretnosti br. 2554, kao i vlasništvo " Budva Steel " D.O.O.Budva, upisana u List nepokretnosti br. 4150. Objektu je obezbeđen prilaz postojedem putem koji se prostire kroz katastarske parcele, br. 1308/6 i 1308/2 K.O.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 i 86/22), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rešenje 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 rešenje 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 zvezdica 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 utvđuje 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 rešenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2 Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rešenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko 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:

Naime, uvidom u List nepokretnosti 2554 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine, utvrđeno je pravo korišćenja u obimu prava 1/1 za DD „ADOC“, Beograd, dok je u Podacima o objektima i posebnim delovima objekta utvrđeno je 207 vlasnika posebnih delova objekta na kat. parceli br. 308/2 K.O. Budva. Shodno članu 91. st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta, to je kod činjenice da se u predmetnoj stvari radi o rekonstrukciji objekta – vlasništvo na objektu, potrebno dostaviti u smislu člana 169, 177, 180 i 186 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima (" Službeni list Crne Gore " br. 19/09), saglasnost nosilaca posebnih delova objekta o predmetnoj rekonstrukciji.

Traženi dokaz, potrebno je dostaviti ovom javnopravnom organu u roku od 8 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 Pavičević, dipl. pravnik

Nataša Pavičević

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
SINIŠA MINIĆ, dipl.inž.arh.

