



Broj: 09-332/23-4837/4
Podgorica, 23.06.2023. 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 04.05.2023. 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.parcelame 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 ovlašćenja 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 ovlašćenja 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).

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

Prema ovome, neophodno je dostaviti **Izjavu projektanta** u odnosu na član 87 ovog Zakona sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara (indeks zuzezosti, indeks izgrađenosti, BRGP, spratnost) - i zadovoljenog odnosa prema građevinskoj liniji – u originalu sa potpisom i pečatom, original Listove nepokretnosti za navedene kat.parcele kao i **Elaborat parcelacije** po DUP-u izrađen od strane ovlašćene geodetske organizacije koji mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine

Neophodno je precizirati idejno rješenje tj, na kojoj lokaciji je planirana izgradnja, iz razloga što je kao lokacija navedena između ostalih i kat.parcela br.**1222/3** KO Budva, dok uvidom u Izjavu geodetske licencirane organizacije navedeno je da je UP br.3 sastavljena od kat.parcela br.1260/2, 1259/2, 161/3, 1261/4, 161/5, **1222/2** i 1260/9 KO Budva, dok uvidom u Izjavu odgovornog projektanta utvrđeno da je izgradnja planirana na parceli br.**1222/3** KO Budva.

Uvidom u urbanističko-tehničke uslove br.08-332/23-1380/5 izdatih dana 12.05.2023. godine od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme-Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, utvrđeno je da na kat.parcelama br.1260/2, 1259 i 1222 KO Budva prema grafičkom prilogu br.4a- postojeće stanje-namjena površina je evidentiran postojeći objekta kao turistički objekat (apartmani i hoteli) Prije izgradnje objekta na predmetnoj lokaciji investitor ima obavezu da poruši postojeće objekte, radi izgradnje novog objekta, te je neophodno dostaviti **Rješenje o rušenju** od strane nadležnog organa gore pomenutih objekata.

Uvidom u predmetni zahtjev konstatovano je da nije utvrđena legitimacija investitora, jer nedostaje dokaz o pravu svojine za predmetnu katastarsku parcelu br.1259/2 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.26/18), Opština Budva, u smislu člana 91 stav 1 i stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalih i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljište (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta. Kako bi se moglo odlučivati po zahtjevu, potrebno je dostaviti **original List nepokretnosti**, ne stariji od 6 (šest) mjeseci za predmetnu katastarsku parcelu. Takođe uvidom na zvanični sajt Uprave za katastar i državnu imovinu utvrđeno je da je kat.parcela br.1259/2 u sukorišćenju Miranović Luke, Miranović Olivera, Miranović Une i Miranović Vukašina, te je potrebno regulisati imovinsko pravne odnose.

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 5 (pet) 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.