



Broj: 09-332/23-11002/2
Podgorica, 19.03. 2024. godine

" AURA VITALIS " D.O.O.

Ulica Rafailovići bb

BUDVA

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

Aktom br. 09-332/23-11002/1 od 29.12.2023. godine, " AURA VITALIS" D.O.O. Budva, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane „A12 project“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2023. godine u 14:47:50 +01'00', za izgradnju apartmanskog objekta na UP 33.6, koju čine katastarske parcele broj 1407 i 1409 sve K.O. Bečići u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Bečići („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 01/09), Opština Budva.

Naime, 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, 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.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 izgradnju apartmanskog objekta na UP 33.6, koju čine katastarske parcele broj 1407 i 1409 sve K.O. Bečići u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Bečići („Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi broj 01/09), Opština Budva, koji je urađen od strane " A12 project" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2023. godine u 14:47:50 +01'00' i utvrdilo sledeće nepravilnosti:

Naime, uvidom u urbanističko-tehničkim uslovima broj: 06-061-1471/3 od 29.11.2019. godine, koji su izdati od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, naveden je Detaljni urbanistički plan Bečići („Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi broj 01/14), a na osnovu uvida u centralni Registar planskih dokumenata u kojem se objavljuju važeći planski dokumenti u skladu sa članom 11 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), jedini važeći planski dokument je Detaljni urbanistički plan Bečići („Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi broj 01/09), te shodno tome, broj službenog lista koji je naveden u urbanističko-tehničkim uslovima nije validan.

Uvidom i idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A12 project“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 27.12.2023. godine u 14:47:50 +01'00', za izgradnju apartmanskog objekta na UP 33.6, koju čine katastarske parcele broj 1407 i 1409 KO Bečići u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Bečići („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 01/09), konstatovani su sljedeći nedostaci:

U grafičkom prilog broj 9. Regulaciono rješenje Detaljnog urbanističkog plana Bečići („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 01/09), konstatovano je da se urbanistička parcela broj 33.6 sastoji od sljedećih katastarskih parcela: 1407, 1409, 1411, 1406 sve KO Bečići, površine 2055.09m². Idejnim rješenjem je projektovan objekat koji se nalazi isključivo na katastarskim parcelama broj 1407 i 1409 K.O. Bečići, koje imaju površinu od 888m² i iste obuhvataju jedan dio urbanističke parcele broj 33.6, a ne cijelu urbanističku parcelu. U tom smislu je potrebno u svim djelovima tehničke dokumentacije precizno definisati da se objekat gradi na dijelu urbanističke parcele shodno članu 237 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 04/23), a ne na cjelokupnoj urbanističkoj parceli.

Osim navedenog, u idejnom rješenju je navedeno da se predmetnoj lokaciji odnosno planiranom objektu obezbjeđuje prilaz preko katastarske parcele 1409 K.O. Bečići. Međutim, navedena katastarska parcela nije u direktnom kontaktu sa javnom saobraćajnicom, te shodno navedenom nije obezbijeđen pristup lokaciji na kojoj se gradi. Napominjemo da je idejnim rješenjem projektovan pristup objektu, odnosno podzemnoj garaži preko katastarske parcele broj 1406 K.O. Bečići koja nije u vlasništvu investitora u obimu prava 1/1. Shodno navedenom, potrebno je regulisati pristup planiranom objektu sa javne saobraćajnice.

Potrebno je da dostavite pojedinačno u originalu ili ovjerenom prepisu sledeće dokaze: Izjave projektanta u kojoj se se sadržati konstatacija o ispoštovanosti urbanističkih parametara sa Planom i to : indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, građevinska linija i spratnost, odnosno visina objekta, uz dostavljeni tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara uz konstataciju na kojim katastarskim parcelama je ostvaren prilaz objektu kao i Izjavu licencirane geodetske organizacije o identifikaciji lokacije na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta uz ostvareni prilaz objektu na kojoj katastarskoj parceli je isti ostvaren. U navedenom dijelu, oko identifikacije lokacije na kojoj je ostvaren prilaz objektu, tražene Izjave moraju biti usaglašene.

Tražene nepravilnosti, potrebno je otkloniti, kao i navedenu dopunu dostaviti 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.

Obradili:

Načelnica Direkcije,
Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Viktorija Nikolić, dipl.inž.arh.

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

