



Broj: 09-332/23-7376/4
Podgorica, 24.10.2023. 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: 09-332/23-7376/1 od 25.09.2023. 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 25.09.2023. godine u 12:15:31 + 02'00', za izgradnju apartmanskog objekta na UP3, blok 2, koju čine kat.parcele br.1260/2, 1261/3, 1261/4, 1261/5 i 1222/2 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).

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

Uvidom u planski dokument i zvanični sajt Uprave za katastar i državnu imovinu (Geoportal) konstatovano da se predmetna UP 3 sastoji od kat. parcela br. 1260/2, 1259/2, 161/3, 1261/4, 1261/5, 1222/2 i 1260/9 sve KO Budva, dok je idejnim rješenjem navedno da se gradnja objekta planira na UP 3 koju čine kat. parcele br. 1260/2, 1261/3, 1261/4, 1261/5 i 1222/2 sve KO Budva, te je neophodno precizirati na kojoj lokaciji je planirana izgradnja objekta.

Iz priloženog činjeničnog stanja konstatovano je da podaci o predmetnoj UP nisu usklađeni budući da kat.parcele 1260/9 i 1259/2 KO Budva nisu evidentirane idejnim rješenjem. S tim u vezi, potrebno je dostaviti Izjavu ovlaštene geodetske organizacije o **tačnoj** lokaciji na kojoj se planira predmetni objekat, odnosno **navesti sve kat. parcele koje ulaze u sastav predmetne UP 3, njihovu površinu i u čijem su vlasništvu iste.** Takođe, neophodno je dostaviti **Elaborat parcelacije po DUP-u** izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije koji mora biti **ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu koji mora biti sproveden u List nepokretnosti kod Uprave za katastar i državnu imovinu.**

Uvidom u 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 m²), dok je kat. parcela br. 1260/9 u obimu prava 1/1 Miranović Olivere (52 m²), te u slučaju da iste ulaze u sastav urbanističke parcele je potrebno sledeće:

Shodno uslovima planskog dokumenta za izgradnju turističkih kapaciteta *Poglavlje 6.13.1. Urbanistička parcela*, propisano je da površina urbanističke parcele iznosi minimalno 600 m², a da **najmanja dozvoljena površina pod objektom iznosi 200 m².**

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.**

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.