

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061- 909/9
Budva, 01.10.2019. godine



DOO ADRIATIC ESTATE INVESTMENT iz Budve
Meditranska broj 2, 85300 Budva

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu imenovanog, na osnovu člana 74 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17, 44/18 i 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17), uvida u Centralni Registar planske dokumentacije i registar izdatih urbanističko tehničkih uslova, izdaje sledeće

O B A V J E Š T E N J E

Postupajući po Vašem zahtjevu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za katastarske parcele 476/1, 475/1, 474/1, 473/1, 477, 1468/1, 1047/1, 471/1, 471/2, 472, 1048/1, 1048/2, 1049/1, 1048/2, 470/1, 469/1, 473/2, 503/1, 504/1, 1046/1, 468/1, 1452/1, 1046/2, 1452/2, 476/2, 475/2, 474/2, 1486/2, 1047/2, 1057, 1046/5 i 1046/6 KO Bečići, dostavili smo vam dopis broj 06-061-909/6 od 09.09.2019.godine, kojim smo vas informisali o nemogućnosti rješavanja Vašeg zahtjeva iz sledećih razloga:

Predmetne kat.parcele su u obuhvatu dva planska dokumenta na osnovu kojih se mogu izdati utu:

- DUP-a Bečići (Službeni list CG opštinski propisi broj 01/09) i
- Urbanističko-arhitektonskog rješenja hotelskog rizorta „Capital Estate“ u Bečićima (Službeni list CG broj 34/18) koje je „postalo“ sastavni dio PPPNOP u skladu sa članom 4 stav Odluke o donošenju Prostornog plana posebne namjene za obalno područje (Službeni list CG broj 56/18)

Manji dio zahvata Urbanističko-arhitektonskog rješenja hotelskog na kome je takođe predviđena izgradnja objekata hotelskog rizorta, nije obuhvaćen DUP-om Bečići jer je taj prostor u zoni morskog dobra.

Za jednu lokaciju trenutno su u Registru planske dokumentacije CG, evidentirana i objavljena, dva različita planska rješenja. Suprotno odredbama člana 8 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kojima je propisano da planovi moraju biti međusobno usaglašeni, oba planska rješenja sadrže RAZLIČITE urbanističke parametre i uslove za izgradnju objekata na istoj lokaciji.

Dana 24.septembra 2019.godine podnijeli ste ovom Sekretarijatu „Izjavu društva Adriatic Estate Investment DOO Budva u vezi sa statusom postupka za izdavanje UTU za lokaciju u Bečićima“. U pomenutoj izjavi ste istakli da se ne slažete sa datim tumačenjem primjenjivih propisa i važeće planske dokumentacije.

Navodi u Vašoj izjavi, vezani za derogiranim zakonom predviđenu proceduru donošenja i implementacije urbanističko arhitektonskog rješenja su generalno tačni ako se uzme u obzir da je u članu 60a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 38/13 i 33/14) propisano sledeće:

Izuzetno od člana 60 stav 1 ovog zakona, Vlada, odnosno izvršni organ lokalne samouprave, za objekte od opšteg interesa, može odrediti lokaciju u skladu sa smjernicama iz planova šire teritorijalne cjeline. Vlada, odnosno izvršni organ jedinice lokalne samouprave donosi odluku sa programskim zadatkom za raspisivanje javnog konkursa.

Javni konkurs za urbanističko, odnosno urbanističko - arhitektonsko rješenje raspisuje i sprovodi Ministarstvo, odnosno organ lokalne uprave, po prethodnoj saglasnosti Vlade.

Vlada, odnosno izvršni organ lokalne samouprave donosi odluku kojom usvojeno urbanističko, odnosno urbanističko-arhitektonsko rješenje, po sprovedenom javnom konkursu, predstavlja sastavni dio planskog dokumenta i na osnovu istog se izdaju urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije.

Troškovi sprovođenja javnog konkursa za urbanističko, odnosno urbanističko - arhitektonsko rješenje padaju na teret podnosioca zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova.

Način i postupak sprovođenja javnog konkursa iz stava 2 ovog člana propisuje Ministarstvo.

U konkretnom slučaju, u postupku donošenja Urbanističko arhitektonskog rješenja hotelskog rizorta „Capital Estate“ u Bečićima, potpuno je zanemareno postojanje DUP-a Bečići. Smjernice za određivanje lokacije objekta od opšteg interesa preuzete su iz GUP-a priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor Budva Bečići (Službeni list CG opštinski propisi broj 03/07). Paralelno sa procedurom izrade i donošenja urbanističko arhitektonskog rješenja, u primjeni je ostao, neizmjenjen, i DUP Bečići (Službeni list CG opštinski propisi broj 01/09) a u čijem, zahvatu je lokacija arhitektonsko urbanističkog rješenja hotelskog rizorta.

Svi vaši navodi za opravdanost primjene Urbanističko arhitektonskog rješenja hotelskog rizorta „Capital Estate“ u Bečićima, u vezi sa primjenom odredbi člana 11. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 38/13 i 33/14), ne mogu se primjeniti iz prostog razloga što su pomenute odredbe prestale da važe danom stupanja na snagu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17, 44/18 i 63/18). U vrijeme kada su odredbe predmetnog člana 11 bile na snazi, u hijerarhijskom redu prednost bi imao DUP u odnosu na urbanističko-arhitektonsko rješenje.

Važno je istaći i činjenicu da je planom višeg reda, PPPNOP Poglavlje 36.Pravila za sprovođenje plana tačka 3. (strana 293), na koji se pozivate u Vašoj izjavi, takođe propisano: “Područje opština se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice ovog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara.”

Razmatrajući predmetni zahtjev i izjavu, obavještavamo Vas da se ne mogu izdati zahtjevom traženi urbanističko tehnički uslovi, dok se ne usaglase odredbe plana višeg reda PPPNOP u pogledu prioriteta primjene DUP-a i Urbanističko-arhitektonskog rješenja, i/ili u pogledu obuhvata dva planska rješenja evidentirana u Registar planske dokumentacije Crne Gore.

Istovremeno vas obavještavamo da je odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG 64/17, 44/18 i 63/18) propisano da je postupak donošenja planskih dokumenata, postupak izmjene i dopune planskih dokumenta i postupak evidentiranja i objavljivanja planskih dokumenata u nadležnosti Ministarstva turizma i održivog razvoja.

U skladu sa članom 197 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG 64/17, 44/18 i 63/18) inspekcijски nadzor u oblasti planiranja i gradnje vrši Urbanističko građevinska inspekcija, Ministarstva održivog razvoja i turizma u Podgorici, te se za sve eventualne primjedbe i žalbu na ovo obavještenje možete obratiti nadležnoj urbanističko građevinskoj inspekciji.

Samostalni savjetnik, Arh. Tamara Goliš dipl.ing.

www.budva.me • e-mail: urbanizam.bd@t-com.me

