



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 01-565/3
Podgorica, 12.08.2022.godine

SAVANA COMMERCIAL RETAIL " D.O.O. iz Podgorice, " STRATEX " D.O.O. iz
Budve, " BRANICA HOLIDAY RESORT " D.O.O. iz Budve

Bulevar Sv. Petra Cetinjskog br. 130/VII
PODGORICA

U prilogu ovog rješenja, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:
-Naslovu;
- a/a.



Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 01-565/3
Podgorica, 12.08.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6, člana 88. stav 2. i člana 218 a stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora „SAVANA COMMERCIAL RETAIL ” D.O.O. iz Podgorice, “ STRATEX “ D.O.O.iz Budve, “ BRANICA HOLIDAY RESORT “ D.O.O.iz Budve, shodno Zaključcima Vlade Crne Gore, br. 07-4925 od 29.oktobra 2020.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta - projektant „STUDIO GRAD“ D.O.O. Podgorica, za izgradnju Turističkog naselja 5*- T2 – fazna izgradnja, BRGP 10.914,00 m², na lokaciji koju čine katastarske parcele: 910/1, 911, 912, 913, 914, 915, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 927, 928, 936, 937, 938, 939, 930, 932, 933/1, 933/2, 933/3 i 935, sve K.O. Reževići I, Opština Budva, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Sl. list CG“, br. 56/18), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost investitorima „SAVANA COMMERCIAL RETAIL ” D.O.O. iz Podgorice, “ STRATEX “ D.O.O.iz Budve, “ BRANICA HOLIDAY RESORT “ D.O.O. iz Budve, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Turističkog naselja 5*- T2 – fazna izgradnja, BRGP 10.914,00 m², na lokaciji koju čine katastarske parcele: 910/1, 911, 912, 913, 914, 915, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 927, 928, 936, 937, 938, 939, 930, 932, 933/1, 933/2, 933/3 i 935, sve K.O. Reževići I, Opština Budva, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Sl. list CG“, br. 56/18), u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara iz urbanističko-tehničkih uslova: indeks zauzetosti – 0,25 (propisan UTU - 0,25), indeks izgrađenosti 0,69 (propisan UTU - 0,70), spratnosti objekta Hotela od 5 (pet) nadzemnih etaža (propisana UTU 5 (pet) nadzemnih etaža i jedna podzemna), spratnosti vila - 2 (dvije) nadzemne etaže i jedna podzemna (propisana UTU 2 (dvije) nadzemne etaže i jedna podzemna), i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 01-565/1 od 19.03.2021.godine, „SAVANA COMMERCIAL RETAIL ” D.O.O. iz Podgorice, “ STRATEX “ D.O.O.iz Budve, “ BRANICA HOLIDAY RESORT “ D.O.O.iz Budve, obratili su se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, Glavnom Državnom arhitekti, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Turističkog naselja 5*- T2 – fazna izgradnja, BRGP 10.914,00 m², na lokaciji koju čine katastarske parcele: 910/1, 911, 912, 913, 914, 915,

920, 921, 922, 923, 924, 925, 927, 928, 936, 937, 938, 939, 930, 932, 933/1, 933/2, 933/3 i 935, sve K.O. Reževići I, Opština Budva, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Sl. list CG“, br. 56/18).

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, odnosno turističkog naselja kategorije 5 * na lokaciji koju čine katastarske parcele, br. 910/1, 911, 912, 913, 914, 915, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 927, 928, 936, 937, 938, 939, 930, 932, 933/1, 933/2, 933/3, i 935 sve K.O. Reževići I, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Sl. list CG“, br. 56/18), izdati od strane Vlade Crne Gore, s pozivom na čl. 218 a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata; List nepokretnosti 759-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-2989/2021 za kat. parcele, br. 911, 912, 913 sve K.O. Reževići I, List nepokretnosti 819-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-2991/2021 za kat. parcele, br. 914, 920, 923, 924, 925, 927, 928, 936, sve K.O. Reževići I, List nepokretnosti 775-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-2992/2021 za kat. parcelu br. 915 K.O. Reževići I, List nepokretnosti 501-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-2993/2021 za kat. parcele, br. 921 i 922 sve K.O. Reževići I, List nepokretnosti 304-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-2994/2021 za kat. parcele, br. 937, 938 i 939 sve K.O. Reževići I, List nepokretnosti 113-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-2995/2021 za kat. parcele, br. 930, 932, 933/1, 933/3 i 935 sve K.O. Reževići I, List nepokretnosti 1264-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-2996/2021 za kat. parcelu br. 933/2 K.O. Reževići I, List nepokretnosti 769-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-2990/2021 za kat. parcelu br. 910/1 K.O. Reževići I; Notarski zapis, UZZ BR. 170/2022 Ugovora o zajedničkom ulaganju, zaključen 10.08.2022. godine, između D.O.O. „STRATEX „ Budva, „SAVANA COMMERCIAL RETAIL“ D.O.O. iz Podgorice i “BRANICA HOLIDAY RESORT “ D.O.O. iz Budve, Izjavu licencirane geodetske organizacije „Geos „ D.O.O. iz Podgorice u kojoj je utvrđena identifikacija lokacije na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta te utvrđeno da preklapanjem granice lokacije za izgradnju turističkog naselja kategorije 5 zvjezdica čine kat. parcele, br. 910/1, 911, 912, 913, 914, 915, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 927, 928, 936, 937, 938, 939, 930, 932, 933/1, 933/2, 933/3, i 935 sve K.O. Reževići I, Opština Budva i formiraju lokaciju za izgradnju turističkog naselja, kategorije 5 *, definisanu urbanističko-tehničkim uslovima. U navedenoj Izjavi, utvrđeno je da je predmetnoj lokaciji, objektima na lokaciji, obezbijeđen javni kolski pristup, sa katastarske parcele, br. 2985 K.O. Reževići I koja je u vlasništvu Crne Gore sa pravom raspolaganja Opštine Budva; Izjavu projektanta D.O.O. “STUDIO GRAD „ Podgorica, br. 15/21 od 11.03.2021. godine u kojoj je utvrđeno da je Idejno rješenje urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 07-4925 od 29.10.2020. godine te da je isto usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju koje su date citiranim urbanističko-tehničkim uslovima i osnovnim urbanističkim parametrima datim u tim urbanističko-tehničkim uslovima (namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnos prema građevinskoj liniji, udio slobodnih i zelenih površina), infrastrukturnim zahtjevima koji su dati u urbanističko-tehničkim uslovima. Dat je tabelarni

prikaz planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara, Idejno rješenje predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), 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 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 zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Članom 237 Zakona propisano je da do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uvidom u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja, tehnički opis, izjavu odgovornog inženjera sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara, – projektanta „STUDIO GRAD“ D.O.O. Podgorica, Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da su idejnim rješenjem za izgradnju Turističkog naselja 5*-T2 – fazna izgradnja, BRGP 10.914,00 m², investitora: „SAVANA COMMERCIAL RETAIL“ D.O.O. iz Podgorice, „ STRATEX “ D.O.O.iz Budve, i „ BRANICA HOLIDAY RESORT “ D.O.O.iz Budve, na lokaciji koju čine katastarske parcele: br. 910/1, 911, 912, 913, 914, 915, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 927, 928, 936, 937, 938, 939, 930, 932, 933/1, 933/2, 933/3 i 935, sve K.O. Reževići I, Opština Budva, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Sl. list CG“, br. 56/18), ispoštovani uslovi iz urbanističko-tehničkih uslova u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti – 0,25 (propisan UTU - 0,25), indeksa izgrađenosti 0,69 (propisan UTU - 0,70), spratnosti objekta Hotela od 5 (pet) nadzemnih etaža (propisana UTU 5 (pet) nadzemnih etaža i jedna podzemna), spratnosti vila - 2 (dvije) nadzemne etaže i jedna podzemna (propisana UTU 2 (dvije) nadzemne etaže i jedna podzemna), i odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, izdatim Urbanističko – tehničkim uslovima, na predmetnoj lokaciji propisane su sledeće smjernice za izgradnju objekata:

PLANIRANO STANJE: Namjena lokacije

Prema grafičkim priložima br.14 „Plan namjene površine“ i br.18 „Plan režima korišćenja prostora“, predmetna lokacija se nalazi dijelom u obalnom odmaku 0-100m a dijelom u pojasu od 100-1000m.

U skladu sa navedenim, definisana su prostorna pravila i namjene za obalni odmak od 0-100m i pojas od 100-1000m

Namjena i korišćenje pojasa od 0-100m, odnosno od linije Morskog dobra do 100m definisano je tipom odmaka. Za navedenu lokaciju prisutni su dva tipa odmaka i to: tip 2 i tip 3 sa sljedećim smjernicama:

Moguća adaptacija odmaka zbog naslijeđenih prava:

Područja za koja su izrađene državne i lokalne studije lokacije, detaljni urbanistički planovi i urbanistički projekti, kao i investicije za koje su već potpisani državni ugovori odnosno sporazumi o zakupu i izgradnji. Adaptacija odmaka se omogućava, jer se radi o započetim investicijama i planovima detaljnog stepena razrade čije bi trajno stavljanje van snage ugrozilo pravnu sigurnost i negiralo konkretna stečena prava vlasnika zemljišta ili investitora.

Pravo adaptacije odmaka se odnosi isključivo na konkretna planska rješenja iz navedenih planskih dokumenata, prema stanju tih dokumenata, a linija odmaka se adaptira samo za objekte koji u navedenim planskim rješenjima ulaze u zonu odmaka.

Adaptacija odmaka za državne i lokalne studije lokacije u neizgrađenim područjima je privremena, s definisanim rokom trajanja do donošenja Plana generalne regulacije. Prilikom izrade Plana generalne regulacije liniju odmaka je potrebno uskladiti, ukoliko se prethodnim planovima planirala gradnja objekata u zoni odmaka, na način da se u usklađenom planskom dokumentu unutar zone odmaka ne planira izgradnja objekata.

Prethodno se ne odnosi na investicije za koje su već potpisani državni ugovori odnosno sporazumi o zakupu i izgradnji, koje se ne usklađuju na osnovu prethodnog principa.

Moguća adaptacija uz primjenu urbanističkih kriterijuma:

Dijelom izgrađena i neizgrađena građevinska područja naselja i dijelom izgrađena građevinska područja izvan naselja, primarno turističke namjene, za koje ne postoje planski dokumenti detaljnog stepena razrade i čija je ranjivost 1 ili 2. S obzirom da se radi o djelimično već izgrađenim područjima ili područjima planiranim za širenje naselja, daje se prednost planskim urbanističkim kriterijumima koji će se primijeniti kroz dalju plansku razradu.

Urbanistički kriterijumi podrazumijevaju da se na neizgrađenim dijelovima zone odmaka prioritarno planiraju objekti i sadržaji od javnog interesa i javnih potreba kao i djelatnosti čije funkcionisanje je direktno vezano za morsku obalu. Primjena urbanističkih kriterijuma pri tome podrazumijeva analizu potreba naselja i njegovih deficita u skladu sa odgovarajućim urbanističkim standardima. Pri tome se utvrđuju stvarne potrebe i konkretni sadržaji koji se mogu realizovati i u zoni odmaka. Posebno je bitno da objekti koji se grade u ovoj zoni budu okruženi prostorom koji je u javnom korišćenju, a nikako zatvorenim površinama u privatnom korišćenju. Samo izuzetno, gdje postojeća izgrađenost i postojeća fizička struktura nameće drugačija pravila, omogućava se adaptacija odmaka.

Budući da, shodno naprijed navedenom, na predmetnoj lokaciji ne postoji mogućnost za primjenu adaptacije obalnog odmaka, linija obalnog odmaka ujedno predstavlja i građevinsku liniju ka moru koja je određena koordinatama iz utu.

PPNOP propisuje da u funkcionalnom zaleđu (odnosno od linije Morskog dobra do linije definisanog odmaka tip2 i tip 3), prioritarno treba planirati objekte i sadržaje od javnog interesa i javnih potreba kao i djelatnosti čije funkcionisanje je direktno vezano za morsku obalu.

Primjena linije odmaka u planiranim turističkim zonama ne predstavlja prepreku ili ograničenje, upravo je za turističke projekte višeg standarda potrebna zona odmaka slobodna za uređenje javnih, zelenih, rekreacionih, plažnih i sličnih sadržaja, a smještajni dio se realizuje iza linije odmaka.

U zoni obalnog odmaka:

-neophodno je obezbijediti slobodan pristup obali kao prirodnom dobru i javno korišćenje, kao i prolaz uz obalu. Pri tome se mora voditi računa da pristup obali ne narušava jedinstvene turističke komplekse i cjeline;

-neophodno je obezbijediti javni interes u korišćenju morskog dobra;

-neophodno je očuvati prirodne plaže i obalne šume i podsticati prirodnu obnovu šuma i autohtone vegetacije;

-ne može se planirati gradnja pojedinačnih objekata ili više objekata, osim objekata koji su funkcionalno povezani sa morem ili morskom obalom i objekata od javnog interesa (izgradnja objekata javne namjene i uređenje javnih površina), infrastrukturnih objekata (lungo mare).

Definisana namjena za pojas od 100 -1000m je turizam.

U pojasu između 100 - 1000 m od obalne linije se zabranjuje stanogradnja na područjima izvan naselja, prostor se rezerviše za turistički razvoj, a planiranje i uređenje prostora se temelji na očuvanju prirodne, kulturne istorijske i tradicionalne vrijednosti, uz zaštitu obalnih predjela i primjenu mjera zaštite na kopnu i u moru.

Plan je definisao tipove turističkih zona, a koji su određeni prema turističkim indikatorima na osnovu režima zaštite i korišćenja prostora. Kako se predmetna lokacija nalazi između postojećih naseljskih struktura Rijeke Reževića i Drobnića a spada u malo izgrađene turističke zone (izgrađene do 10%), ista predstavlja granični slučaj između indikatora D2 i D3, ali se shodno ekskluzivnosti i atraktivnosti lokacije definiše sa restriktivnijim indikatorom D2 - Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja.

U zavisnosti od vrste smještajnih objekata ili kompleksa, predmetnu lokaciju može činiti T1 ili T2 vrsta turističke zone.

Za zone „T1“ važe sljedeća pravila:

U turističkoj zoni „T1“ primarno su zastupljeni turistički objekti koji su prema službenoj kategorizaciji hoteli, a dozvoljavaju se i objekti vila i depadansa.

Struktura smještajnih kapaciteta u okviru turističkih zona „T1“, podrazumijeva najmanje 70% smještajnih kapaciteta učešća u građevinama koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli, a najviše 30% za ostale dozvoljene objekte (vile ili depadanse).

U turističkim zonama „T1“, od ukupne površine zone, planirana površina terena za građevine koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli, je najmanje 70%, a za ostale dozvoljene objekte je 30%.

Na lokacijama koje svojim uslovima zadovoljavaju izgradnju turističkih objekata, za objekte T1 indeks zauzetosti je max 0,30, indeks izgradjenosti max 0.8, dok je najmanji udio prirodnih površina veći od 60%.

Za zone „T2“ važe sljedeća pravila:

U turističkoj zoni „T2“ mogu se planirati turistički kompleksi mješovitih rizorta i turističkih naselja u kojima su zastupljeni objekti koji su prema službenoj kategorizaciji hoteli ili mješoviti hoteli (condo hoteli), vile i depadansi.

Struktura smještajnih kapaciteta u okviru turističke zone „T2“, podrazumijeva najmanje 30% smještajnih kapaciteta za objekte koji su prema službenoj kategorizaciji hoteli, a najviše 70% za ostale dozvoljene objekte (vile ili depadanse).

U turističkim zonama „T2“, ukupna planirana površina terena za objekte koji su prema službenoj kategorizaciji hoteli je najmanje 50%, a ukupna planirana površina terena za ostale objekte je najviše 50%.

Na lokacijama koje svojim uslovima zadovoljavaju izgradnju turističkih objekata, za objekte T2 indeks zauzetosti je max.0.25 indeks izgradjenosti max.0.7, dok je najmanji udio prirodnih površina veći od 60%.

S obzirom na to da se smještajni dio može realizovati isključivo iza linije obalnog odmaka do 100m, zona odmaka je rezervisana za uređenje javnih, zelenih, rekreacionih, plažnih i sličnih sadržaja, pod uslovom da isti moraju biti od javnog interesa, tj okruženi prostorom koji je u javnom korišćenju, a nikako zatvorenim površinama u privatnom korišćenju.

Otvoreni rekreativni sadržaji poput otvorenih bazena i sportskih terena, otvorenih pozornica sa gledalištima, montažnim objektima hrane i pića obračunavaju se u ukupan obračun sa faktorom 0,25. Za potrebe uređenja i građenja ne smiju da se povećavaju veličine propisanih kvantifikovanih pokazatelja.

Prilikom projektovanja turističkih namjena, a u skladu sa turističkim indikatorima i turističkim zonama u okviru istih planirati minimum 150 ležaja.

Gornji limit broja ležajeva određen je normativima za obezbjedjenje neophodnih zelenih površina (100m² po ležaju), kao i neophodnim površinama smještajnih jedinica u odnosu na kategoriju smještaja (5 zvjezdica).

Vrste smještajnih jedinica:

Smještajna jedinica je osnovna jedinica turističkog objekta, a može biti: soba, apartman i vila.

Broj smještajnica jedinica u okviru turističkih zona „T1“ i „T2“ se obračunava:

- Smještajna jedinica u hotelima, depandansima i sl. = 2 ležaja;
- Smještajna jedinica u apartmanu = 3 ležaja;
- Smještajna jedinica u “vilama” = 6 ležaja.

Okviri prostornih uslova planiranja smještajnih jedinica – vila

Vila je samostalna turistička jedinica, višeg standarda, u sklopu područja ugostiteljsko-turističke namjene. Vila može biti samostalna smještajna jedinica, smještajna jedinica u nizu ili smještajna jedinica u sklopu T1 ili T2 zone. Ovaj plan izričito zabranjuje gradnju rezidencijalnih jedinica u obalnom pojasu do 1000 m. Vile u sklopu T1 i T2 zona nijesu rezidencijalne, već smještajne jedinice.

Smještajna jedinica vila definiše se sljedećim indikatorima:

- Smještajna jedinica – jedna vila = jedan “ključ”; u turističkoj zoni T1 i u turističkoj zoni T2;
- Programski broj kreveta u jednoj smještajnoj jedinici– najviše 6 kreveta u vili;
- Vrtovi, interni putevi turističkog naselja, prilazi i pristupi do vile sastavni su dio parcele turističke zone;
- Zemljište vila je sastavni dio jedinstvene građevinske parcele turističke zone;
- Parkiranje/garažiranje vozila za goste vile treba da se planira na zajedničkim parkiralištima.

U građevinskom smislu, moguće je projektovati dva tipa vila, i to:

- Samostalna/samostojeća vila – Tip 1;
- Poluugrađena/ugrađena vila (u nizu) – Tip 2.

Kompatibilni sadržaji:

Unutar zona za turističku namjenu mogu da se planiraju površine i sadržaji drugih namjena: sportske, rekreacione, uslužne, zabavne i objekti infrastrukture. Pritom, svi objekti osim infrastrukturnih ulaze u konačan obračun moguće izgrađenosti, tj. površine zatvorenih sadržaja drugih namjena i sastavni su dio površina za turističku namjenu pri čemu se primjenjuju propisani koeficijenti. (npr. dio ukupne propisane vrijednosti bruto površine – koeficijent izgrađenosti lokaliteta i koeficijent iskorišćenosti lokaliteta).

U skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl.list CG“, br. 24/10, 33/14), površine za turizam su površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno za razvoj turizma i na njima se ne mogu planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.).

Na ovim površinama, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:

- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sporta i rekreacije;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca).

Kategorizacija smještaja:

Pored navedenog, a u skladu sa članom 218a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), definisani su kapaciteti koje moraju ispuniti objekti turističke namjene (hoteli odnosno turistička naselja), sa minimumom od 150 ležaja i kategorije 5 zvjezdica.

Predmetne objekte projektovati u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list CG“, br. 36/2018) kao i članom 80 stav 6 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Službeni list CG“, br. 24/10, 33/14), a kojim je definisano da pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica.

Pravila parcelacije:

Predmetna lokacija se sastoji od sljedećih katastarskih parcela: 910/1, 911, 912, 913, 914, 915, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 927, 928, 936, 937, 938, 939, 930, 932, 933/1, 933/2, 933/3 i 935 sve u KO Reževići I, Opština Budva.

Unutar grafički prikazane granice lokacije, u skladu sa ovim UTU, investitor se obavezuje da idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem odredi granice urbanističke/ih parcele/a za izgradnju planiranih sadržaja. Poštujući navedene uslove moguće je eventualno odrediti i urbanističke parcele za kompatibilne namjene (površine komunalne i ostale infrastrukture-IO, površine za pejzažno uređenje –PU).

Urbanističke parcele se prikazuju koordinatama graničnih tačaka, a formiraju prema ažuriranoj katastarskoj podlozi i idejnom urbanističko-arhitektonskom rješenju, u okviru granice lokacije koja je grafički prikazana na slici 3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:

Građevinska linija:

Građevinska linija prema javnoj površini utvrđuje se u odnosu na regulacionu liniju, a prema susjednim parcelama u odnosu na granicu lokacije, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, definisanu grafički i numerički, do koje je moguće graditi objekat.

Građevinske linije prema javnoj površini, kao i propisana minimalna udaljenja od granica susjednih parcela, određuju površinu, tj. zonu za gradnju, unutar koje je dozvoljeno graditi, a u skladu sa planiranom namjenom, odnosno vrstom objekta i svim propisanim urbanističkim parametrima i uslovima koji su definisani PPPNOP-om.

Vrste građevinskih linija su:

- Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte.
- Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.
- Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi).

Podrazumijeva se da oluci i vijenci objekata mogu da prelaze propisane građevinske linije. Građevinske linije GL1 i GL2 prema susjednim parcelama udaljene su 6 m od granica lokacije, dok su prema moru one definisane linijom obalnog odmaka. Iza građevinske linije prema moru, odnosno u zoni obalnog odmaka do 100m, dozvoljeno je postavljanje rekreativnih sadržaja i pomoćnih objekata.

Građevinska linija ispod zemlje GL0 prema susjednim parcelama odaljena je 1,5m od granica lokacije, dok je prema moru ona definisana linijom obalnog odmaka.

Vertikalni gabarit (visinska regulacija)

Maksimalna spratnost objekta je zbir dozvoljenih podzemnih i nadzemnih etaža objekta.

Etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine.

Etaže objekta su:

- a) podrum koji se skraćeno označava sa «Po»;
- b) suteran koji se skraćeno označava sa «Su»;
- c) prizemlje koje se skraćeno označava sa «P»;
- d) sprat (tipiski) koji se skraćeno označava sa arapskom brojem koji označava broj spratova («+1»: jedan sprat, «+2»: dva sprata itd.).
- e) potkrovlje može biti: nekorisni prostor- (tavan) koje se ne označava i korisni prostor koje se označava «Pk».

Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa trotoara.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne (podrum) i nadzemne (suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje:

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetražnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m ;
- za stambene etaže do 3.5 m;
- za poslovne etaže do 4.5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina samo ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa.

Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nisu vidni sa trotoara.

Maksimalna dozvoljena spratnost osnovnog objekta – hotela:

Maksimalno dozvoljena spratnost na ravnim i blago nagnutim terenima (nagiba do 15°): 4 nadzemne etaže (Su+P+2 ili Su+P+1+Pk ili P+3 ili P+2+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum); Na terenima nagiba \geq od 15°, objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti

4 nadzemne etaže (Su+P+2 ili Su+P+1+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum);

Na terenima nagiba \geq od 25° , objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti:

5 nadzemnih etaža (Su+P+3 ili Su+P+2+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum);

Maksimalna dozvoljena spratnost depadansa:

Maksimalno dozvoljena spratnost na ravnim i blago nagnutim terenima (nagiba do 15°): 3 nadzemne etaže (Su+P+1 ili Su+P+Pk ili P+2 ili P+1+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum);

Na terenima nagiba \geq od 15° , objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti

3 nadzemne etaže (Su+P+1 ili Su+P+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum);

Na terenima nagiba \geq od 25° , objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti:

4 nadzemne etaže (Su+P+2 ili Su+P+1+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum)

Maksimalna dozvoljena spratnost vila: 2 nadzemne etaže (Su+P ili P+1 ili P+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum);

Lokacija za izgradnju novog objekta se ne može formirati ukoliko ista nema obezbjeđen pristup na javnu saobraćajnicu. Predmetna lokacija ima pristup javnoj površini, katastarskoj parceli 2985 KO Reževići I, načina korišćenja – nekategorisani putevi, u svojini Države Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Budva, preko koje je moguće ostvariti kolski pristup.

Pozicija objekata na lokaciji:

Prilikom dalje projektantske razrade, a posebno prilikom izrade idejnog urbanističkog rješenja čitavog kompleksa, pozicije i dozvoljene visine objekata na parceli/ama je potrebno odrediti na način da se ne ugrožavaju vizure objekata međusobno, ali ni vizure susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu.

Orijentacija objekta na urbanističkoj parceli

Objekte je poželjno orijentisati u pravcu optimalne insolacije i vizura (ka moru ili dr.), a u skladu sa postojećom konfiguracijom terena (dužu stranu objekta poželjno je postaviti paralelno sa izohipsama).

Uzimajući u obzir veliki nagib terena na lokaciji, neophodno je objekat hotela projektovati terasasto ili poluterasasto, kako bi se obezbijedilo uklapanje u pejzaž i vizuelni uticaj objekta na prirodne karakteristike i vrijednosti prostora sveo na minimum.

Opšta pravila za izdvojena građevinska područja izvan naselja

Za prostorne cjeline turističke namjene na širini od 500 m uz obalu mora se obezbijediti saobraćajno pješački pristup obali. Pješački pristup obali treba obezbijediti na način da se ne naruši arhitektonsko-urbanistički koncept i turistička namjena postojećih turističkih kompleksa.

Nove turističke objekte koji će se graditi kao turističko naselje projektovati u skladu sa principima arhitektonskog oblikovanja i elementima tradicionalne arhitekture, koristeći elemente autohtonog urbanog izraza.

Pri gradnji na izdvojenim građevinskim područjima (turizam), poštovati prirodne uslove terena, posebno nagib i kroz projektnu dokumentaciju uklopiti objekte u predione karakteristike i ambijent prostora, čime će i određena lokacija postići višu turističku vrijednost.

Mogućnost faznog građenja objekta:

Dozvoljava se fazna izgradnja, koju je neophodno definisati idejnim urbanističkim rješenjem kompleksa, opisanim u tački 17 ovih UTU.

Izgradnja osnovnog objekta – hotela, mora biti prva faza realizacije izgradnje. Depadanse i/ili vile dozvoljeno je raditi paralelno sa izgradnjom hotela ili u narednim fazama.

Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:

Predmetna lokacija ima pristup javnoj površini, katastarskoj parceli 2985 KO Reževići I, načina korišćenja – nekategorisani putevi, u svojini Države Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Budva.

Priključenje na saobraćajnu infrastrukturu izvršiti prema uslovima nadležnog organa lokalne samouprave.

Unutar grafički prikazane granice lokacije, u skladu sa ovim UTU investitor se obavezuje da detaljno razradi lokaciju izradom idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja kojim će se odrediti granice urbanističke/ih parcele/a za izgradnju hotela odnosno turističkog naselja, a po potrebi i urbanističke parcele za kompatibilne namjene (površine komunalne i ostale infrastrukture-IO, površine za pejzažno uređenje –PU).

Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje se radi za cijeli kompleks i osim rasporeda objekata i saobraćajnog rješenja, obavezno sadrži i idejno rješenje svih faza tehničke infrastrukture i pejzažnog uređenja. Idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem se definiše i faznost realizacije ovog kompleksa. Isto čini sastavni dio tehničke dokumentacije za svaku pojedinačnu fazu realizacije, kao i sastavni dio idejnog rješenja na koje se traži saglasnost glavnog gradskog arhitekta.

ZA ZGRADE URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

Oznaka katastarskih parcela: 910/1, 911, 912, 913, 914, 915, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 927, 928, 936, 937, 938, 939, 930, 932, 933/1, 933/2, 933/3 i 935, u KO Reževići I, Opština Budva.

Površina lokacije: Ukupna površina lokacije: 31 821 m².

Ukupna površina zone gradjenja van obalnog odmaka: 15 766,05 m².

Maksimalni indeks zauzetosti: Shodno smjernicama PPNOP indeks izgradjenosti računa se u odnosu na površinu zone gradjenja i iznosi: T1 max. iz= 0.30, T2 max.iz=0.25.

Odnosno, maksimalna površina pod objektima iznosi:

•4.729 m² u slučaju izgradnje hotela (T1).

•3.941 u slučaju izgradnje turističkog naselja (T2).

Maksimalni indeks izgrađenosti: T1 max. ii= 0.8, T2 max.ii=0.7.

Bruto građevinska površina objekata (max BGP):

Max brgp = 12.612,8 m² u slučaju izgradnje hotela (T1)

Max brgp = 11.036,2 m² u slučaju izgradnje turističkog naselja (T2)

Ukoliko podrumске etaže objekta služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

Izračunavanje površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje vrši se u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.list CG”, br. 47/13), a prema crnogorskom standardu MEST EN15221-6.

Maksimalna spratnost objekata:

Maksimalna spratnost osnovnog objekta – hotela– pet nadzemnih etaža, odnosno: Su+P+3, Su+P+2+Pk, 2Su+P+2 ili 2Su+P+1+Pk

Maksimalna spratnost depadansa – četiri nadzemne etaže, odnosno: Su+P+2, Su+P+1+Pk, 2Su+P+1, 2Su+P+Pk

Maksimalna spratnost vila - dvije nadzemne etaže: Su+P; P+1 ili P+Pk

Ispod svih objekata dozvoljena je izgradnja po jedne podrumске etaže. Više objekata može imati i zajedničke/spojene podrumске etaže.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, poštujući načela kontekstualnosti prostora.

Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

Nove turističke objekte koji će se graditi kao turističko naselje projektovati u skladu sa principima arhitektonskog oblikovanja i elementima tradicionalne arhitekture, koristeći elemente autohtonog urbanog izraza.

Pri gradnji poštovati prirodne uslove terena, posebno nagib i kroz projektnu dokumentaciju uklopiti objekte u predione karakteristike i ambijent prostora, čime će i određena lokacija postići višu turističku vrijednost.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara. Za objekat i lokaciju je obezbijeđen saobraćajni pristup u skladu sa planskim dokumentom.

Za predmetni objekat, a s pozivom na člana 218a stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kojim je jasno propisano da do donošenja Plana Generalne regulacije Crne Gore, za izgradnju objekata proizvodnje i/ili prerade koji zapošljavaju 50 radnika i više, hotela, turističkog naselja, odnosno turističkog rizorta, kapaciteta od 150 ležajeva i više, obrazovanja, nauke, zdravstva, socijalnog staranja, socijalnog stanovanja, sporta, kulture i energetike, na zemljištu u privatnoj svojini, na zahtjev vlasnika zemljišta, urbanističko-tehnički uslovi se mogu izdati aktom Vlade, u skladu sa planskim dokumentom višeg reda i propisom iz člana 212 stav 5. ovog zakona a po prethodno pribavljenim mišljenjima iz stava 1. ovog člana i mišljenja organa državne uprave nadležnog za djelatnosti koja se u objektu obavlja, Vlada Crne Gore je aktom, br. 07-4925 od 29. oktobra 2020. godine, donijela ZAKLJUČKE u kojim je utvrđeno u stavu 1. istih da se „SAVANA COMMERCIAL RETAIL” D.O.O. iz Podgorice, „STRATEX” D.O.O. iz Budve, „BRANICA HOLIDAY RESORT” D.O.O. iz Budve, izdaju urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju Hotela, odnosno turističkog naselja kategorije 5 zvjezdica na lokaciji koju čine katastarske parcele, br. 910/1, 911, 912, 913, 914, 915, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 927, 928, 936, 937, 938, 939, 930, 932, 933/1, 933/2, 933/3 i 935, sve K.O. Reževići I, Opština Budva, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Sl. list CG”, br. 56/18).

U spisima predmeta ima Izjava projektanta D.O.O. „STUDIO GRAD”, Podgorica, br. 15/21 od 11.03.2021. godine u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa

urbanističko-tehničkim uslovima, br. 07-4925 od 29.10.2020.godine te da je isto usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju koje su date citiranim urbanističko-tehničkim uslovima i osnovnim urbanističkim parametrima datim u tim urbanističko-tehničkim uslovima (namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnos prema građevinskoj liniji, udio slobodnih i zelenih površina), infrastrukturnim zahtjevima koji su dati u urbanističko-tehničkim uslovima. Dat je tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara.

Takođe je data i Izjava licencirane geodetske organizacije „ Geos „ D.O.O.iz Podgorice u kojoj je utvrđena identifikacija lokacije na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta te utvrđeno da preklapanjem granice lokacije za izgradnju turističkog naselja kategorije 5 zvjezdica čine kat.parcele, br. 910/1, 911, 912, 913, 914,915, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 927, 928, 936, 937, 938, 939, 930, 932, 933/1, 933/2, 933/3, i 935 sve K.O.Reževići I, Opština Budva i formiraju lokaciju za izgradnju turističkog naselja, kategorije 5 *, definisanu urbanističko-tehničkim uslovima.U navedenoj Izjavi, utvrđeno je da je predmetnoj lokaciji, objektima na lokaciji, obezbijeđen javni kolski pristup, sa katastarske parcele, br. 2985 K.O.Reževići koja je u vlasništvu Crne Gore sa pravom raspolaganja Opštine Budva a shodno članu 10 stav 10. Zakona o državnoj imovini („Službeni list Crne Gore „ br. 21/09, 40/11), kojim je utvrđeno je da su dobra u opštoj upotrebi, dobra koja su dostupna svima pod jednakim uslovima i njihova upotreba se vrši bez posebnih dozvola ili odobrenja nadležnog organa (putevi, trgovi, vodotoci, luke, aerodromi, gradski parkovi).

Uvidom u Listove nepokretnosti, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, utvrđeno je sledeće: Naime, uvidom u List nepokretnosti 759-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-2989/2021 za kat.parcele, br. 911, 912, 913 sve K.O.Reževići I, utvrđeno je pravo svojine „ Branica Holiday Resort „ D.O.O.Budva. Uvidom u List nepokretnosti 819-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-2991/2021 za kat.parcele, br. 914, 920, 923,924, 925, 927, 928 i 936, sve K.O.Reževići I, utvrđeno je pravo svojine „ Stratex „ D.O.O.Budva . Uvidom u List nepokretnosti 775-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br.104-919-2992/2021 za kat.parcelu br.915 K.O.Reževići I utvrđeno je pravo susvojine „ Branica Holiday Resort „ D.O.O.Budva i „ Stratex „ D.O.O.Budva. Uvidom u List nepokretnosti 501-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-2993/2021 za kat.parcele, br. 921 i 922 sve K.O.Reževići I, utvrđeno je pravo susvojine za „ Branica Holiday Resort „ D.O.O.Budva i „ Stratex „ D.O.O.Budva. Uvidom u List nepokretnosti 304-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-2994/2021 za kat.parcele, br. 937, 938 i 939 sve K.O.Reževići I utvrđeno je pravo svojine za „ Branica Holiday Resort „ D.O.O.Budva. Uvidom u List nepokretnosti 113-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-2995/2021 za kat.parcele, br. 930, 932, 933/1, 933/3 i 935 sve K.O.Reževići I, utvrđeno je pravo svojine za „ Savana Commercial Retail „ D.O.O.Podgorica. Uvidom u List nepokretnosti 1264-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-2996/2021 za kat.parcelu br. 933/2 K.O.Reževići I, utvrđeno je pravo svojine za „ Savana Commercial Retail „ D.O.O.Podgorica. Uvidom u List nepokretnosti 769-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, br. 104-919-2990/2021 za kat.parcelu br.910/1 K.O.Reževići I, utvrđeno je pravo svojine za „ Branica Holiday Resort

„ D.O.O.Budva. Kako je između imenovanih zaključen Ugovor o zajedničkom ulaganju - Notarski zapis, UZZ BR. 170/2022, od 10.08.2022.godine, između D.O.O. „ STRATEX „ Budva, SAVANA COMMERCIAL RETAIL ” D.O.O. iz Podgorice i “ BRANICA HOLIDAY RESORT “ D.O.O.iz Budve, to saglasno navedenom, stekli su se uslovi za legitimaciju investitora, 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 gradi na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim 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, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, a s pozivom na čl. 87.st 4. tač.1. a u vezi člana 218 a st.2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, shodno ZAKLJUČCIMA VLADE CRNE GORE,br. 07-4925 od 29.oktobra 2020.godine, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitorima „ SAVANA COMMERCIAL RETAIL ” D.O.O. iz Podgorice, “ STRATEX “ D.O.O.iz Budve, “ BRANICA HOLIDAY RESORT “ D.O.O.iz Budve, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Turističkog naselja 5*- T2 – fazna izgradnja, BRGP 10.914,00 m2, na lokaciji koju čine katastarske parcele: 910/1, 911, 912, 913, 914, 915, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 927, 928, 936, 937, 938, 939, 930, 932, 933/1, 933/2, 933/3 i 935,sve K.O. Reževići I, Opština Budva, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Sl. list CG“, br. 56/18), u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara iz urbanističko-tehničkih uslova: indeks zauzetosti – 0,25 (propisan UTU - 0,25), indeks izgrađenosti 0,69 (propisan UTU - 0,70), spratnosti objekta Hotela od 5 (pet) nadzemnih etaža (propisana UTU 5 (pet) nadzemnih etaža i jedna podzemna), spratnosti vila - 2 (dvije) nadzemne etaže i jedna podzemna (propisana UTU 2 (dvije) nadzemne etaže i jedna podzemna), i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

