



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/23-7376/9
Podgorica, 18.03.2024. godine

„PARK PLAZA „ D.O.O.BUDVA, ŠPADIJER ALEKSANDAR I
ZVICER NIKOLA

Ul Gospoština br.7.
BUDVA

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

Rješenje obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavićević Natraš, dipl.pravnik

Pavićević Natraš

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



Siniša Minić

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
DIREKTORAT ZA SPROVOĐENJE DRŽAVNIH SMJERNICA ARHITEKTURE
Br.09-332/23-7376/9
Podgorica, 18.03.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, rješavajući po zahtjevu „PARK PLAZA“ D.O.O. Budva, Zvicer Nikoli i Špadijer Aleksandru, saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta „CONT-ING“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom od 13.03.2024. u 07:57:59, +01'00', za izgradnju apartmanskog objekta, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $4.566,12+10.393,6=14.959,72$ m², na dijelu urbanističke parcele broj UP-3, Bloka 2, na katastarskim parcelama br. 1260/2, 1261/3, 1261/4, 1261/5, i 1222/2 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", Opština Budva, ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 26/08), na osnovu člana 87. st. 4, tač. 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i čl.18. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi

RJESENJE

Daje se saglasnost "PARK PLAZA" D.O.O. Budva, Zvicer Nikoli i Špadijer Aleksandru, saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "CONT-ING" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom od 13.03.2024. u 07:57:59, +01'00', za izgradnju apartmanskog objekta, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $4.566,12+10.393,6=14.959,72$ m², na dijelu urbanističke parcele broj UP-3, Bloka 2, na katastarskim parcelama br. 1260/2, 1261/3, 1261/4, 1261/5, i 1222/2 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", Opština Budva, ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 26/08), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0, 51(Planom propisan: 0,51), indeks izgrađenosti 3,55 (Planom propisan: 3,55), spratnosti objekta : 2Po(G)+P+6 (Planom propisana spratnost 2Po(G)+P+6), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Obrazloženje

Aktom, br. 09-332/23-7376/1 od 25.09.2023. godine, "PARK PLAZA" D.O.O. Budva, Zvicer Nikola i Špadijer Aleksandar, obratili su se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "CONT-ING" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom od 13.03.2024. u 07:57:59, +01'00', za izgradnju apartmanskog objekta, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža

4.566,12+10.393,6=14.959,72 m², na dijelu urbanističke parcele broj UP-3, Bloka 2, na katastarskim parcelama br. 1260/2, 1261/3, 1261/4, 1261/5, i 1222/2 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 26/08), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,51(Planom propisan 0,51), indeks izgrađenosti 3,55 (Planom propisana spratnost: 3,55), spratnosti objekta: 2Po(G)+P+6 (Planom propisana spratnost: 2Po(G)+P+6), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo je dostavilo ovom ministarstvu, sledeće dokaze: Urbanističko-tehničke uslove, Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, br. 08-332/23-1380/5 od 12.05.2023. godine; Izjavu odgovornog projektanta "CONT-ING" D.O.O. Podgorica da je tehnička dokumentacija ovjerena elektronskim potpisom od 13.03.2024. u 07:57:59, +01'00", za izgradnju apartmanskog objekta, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 4.566,12+10.393,6=14.959,72 m², na dijelu urbanističke parcele broj UP-3, Bloka 2, na katastarskim parcelama br. 1260/2, 1261/3, 1261/4, 1261/5, i 1222/2 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 26/08), izrađena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu svih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti: 3,5, indeks zauzetosti: 0,51, spratnosti objekta: Po(G) + Pr +VI i odnosa prema građevinskoj liniji. Lokaciji je obezbijeđen saobraćajni priključak - pristup u skladu sa planskim dokumentom i saobraćajnim uslovima, kao i odgovarajući broj parking mjesta uz tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara; Izjavu licencirane geodetske organizacije " GEO&ARH PROJEKT " D.O.O. " Podgorica u kojoj je utvrđeno da se projektovani objekti nalaze na lokaciji koju čini urbanistička parcela broj UP-3, Blok 2, koju čine katastarske parcele br. 1260/2, 1261/3, 1261/4, 1261/5, i 1222/2 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", Opština Budva. Upoređivanjem katastarskog stanja sa stanjem iz Plana, prema urbanističko-tehničkim uslovima, kojim su definisane coordinate UP 3, utvrđeno je da postoje određena neslaganja iz razloga nastalih promjena katastarskih podataka u vidu izvršenih parcelacija određenih parcela nakon donošenja planskog dokumeta. Kolski pristup planiranom objektu je sa zapadne strane u etaži prizemlja i to sa ulice Veljka Vlahovića koja se nalazi sa zapada - iz kat. parcele, br. 1261/1 u kat. parcel, br. 1261/3 i 1260/2 gdje je pješački prilaz predviđen sa zapadne strane planiranog objekta i Izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorata za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, razmatrajući predmetni zahtjev sa dostavljenom tehničkom dokumentacijom, odlučilo je kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.al.1 i 2, tač. 2-6 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 88 stav 2 Zakona, propisano 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.

Uvidom u tekstualni i grafički dio planskog dokumenta, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da je izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "CONT-ING" D.O.O. POdgorica i ovjereno elektronskim potpisom od 13.03.2024. u 07:57:59, +01'00', za izgradnju apartmanskog objekta, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 4.566,12+10.393,6=14.959,72 m², na dijelu urbanističke parcele broj UP-3, Bloka 2, na katastarskim parcelama br. 1260/2, 1261/3, 1261/4, 1261/5, i 1222/2 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 26/08), usaglašeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0, 51(Planom propisan 0,51), indeks izgrađenosti 3,55 (Planom propisana 3,55), spratnosti objekta : 2Po(G)+P+6 (Planom propisana spratnost: 2Po(G)+P+6), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan "Podkošljun", Opština Budva (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, br.26/08), propisane su smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:

Površine za turizam: Površine za turizam služe smještanju objekata za turizam. Dopušteni su: hoteli, apartmanski hoteli, moteli, pansioni, vile, privatni smještaj - kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje, organizovani kampovi, omladinski hoteli i odmarališta; -manji objekti za sportske i rekreativne svrhe u funkciji turizma.

Dozvoljeno je građenje na svakoj postojećoj katastarskoj parceli koja se zadržava u postojećim granicama i koja kao takva postaje urbanistička parcela, kao i na novoformiranoj urbanističkoj parceli (koja se formira kao dio katastarske parcele ili od više katastarskih parcela), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana, bez obzira na to da li je na njoj planom ucrtan objekat ili ne (kao što je dato u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija").

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu i definisani su po namjenama. Položaj urbanističke parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i urbanističke granicama parcele, prema susjednim urbanističkim parcelama, iste ili druge namjene.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i maksimalna dozvoljena spratnost, maksimalna površina pod objektima, maksimalna ukupna BRGP svih objekata), pretežna namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli 19: DUP Podkošljun urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Planirane urbanističke parcele su definisane u grafičkim prilogima - list 10. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija" i list 11. "Planirano stanje - nacrt parcelacije i preparcelacije". Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu - list 10. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija", u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu i u Tabeli 19: DUP Podkošljun urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti. Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila). Dozvoljena je izgradnja stambenih zgrada i zgrada za djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, ugostiteljstva, zanatskih usluga, socijalne zaštite, obrazovanja, zdravstva, kulture, komunalnih servisa (trafostanice, crpne stanice, rezervoari vodovoda), sporta i rekreacije i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu. Namjene su naznačene u grafičkom prilogu - list 09. "Planirano stanje - namjena površina".

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Bočna građevinska linija određena je u grafičkim prilogima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je kroz propisane udaljenosti od susjednih objekata i urbanističkih parcela utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu. Građevinska linija garaže (GLG) kao građevinska linija podzemne etaže određuje granicu ispod površine terena, do koje je dozvoljeno građenje garaže. Građevinska linija garaže definisana je kroz UTU. Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

Uslovi za nivelaciju:

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

Uslovi za izgradnju turističkih kapaciteta: Kao turistička namjena planom su definisani samo prostori za postojeće i planirane hotele i apartotele kao površine za pretežno turističku namjenu. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005). Objekti u namjeni turizmu mogu biti slobodnostojeći objekti na parceli ili jednostrano uzidani (dvojni objekti). Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata; maksimalna dozvoljena spratnost; maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli; maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli; kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi. Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli 19: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Horizontalna i vertikalna regulacija:

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele: slobodnostojeći objekti - 3,00 m - jednostrano uzidani objekti - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele; Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,00 m; Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.
- Maksimalna spratnost objekta je u skladu sa spratnošću koja je data u grafičkom prilogu – list 10. Planirano stanje – regulacija i nivelacija. U suterenu ili podrumu predvidjeti potreban garažni prostor. Maksimalna visina objekta je jednaka: spratna visina garažnog prostora + spratna visina prizemlja prema propisima za ugostiteljske djelatnosti + broj spratova x spratna visina + visina potkrovlja. Kota prizemlja je: na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena; na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (turizam, komercijalne i poslovne djelatnosti), uračunavaju se u ukupnu BRGP a ukupna planirana spratnost objekta se smanjuje za

jednu etažu. Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbijedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje:

Ovim uslovima se daju osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselje, novu sliku naselja Podkošljun, višeg standarda. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sveobjekte i sve ambijente naselja.

Uljepšavanje dvorišnih fasada: U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

Sprečavanje kiča: Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

Upotreba materijala i boja: U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da ima Izjava odgovornog inženjera arhitekture projektanta "CONT-ING" D.O.O. Podgorica, u kojoj je utvrđeno da je tehnička dokumentacija ovjerena elektronskim potpisom od 13.03.2024.godine u 07:57:59, +01'00', za izgradnju apartmanskog objekta, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $4.566,12+10.393,6=14.959,72$ m², na dijelu urbanističke parcele broj UP-3, Bloka 2, na katastarskim parcelama br. 1260/2, 1261/3, 1261/4, 1261/5, i 1222/2 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", Opština Budva (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 26/08), izrađena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu svih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti: 3,5, indeks zauzetosti: 0,51, spratnosti objekta: Po(G) + Pr +VI i odnosa prema građevinskoj liniji. Lokaciji je obezbijeđen saobraćajni priključak - pristup u skladu sa planskim dokumentom i saobraćajnim uslovima, kao i odgovara Upućuje se na stvarnu površinu dijela urbanističke parcele UP-3 koja iznosi 2.928,00 m² a na osnovu koje su izračunati ostvareni urbanistički parametri, jući broj parking mjesta uz tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara.

Takođe je u spisima predmeta utvrđeno da ima Izjava licencirane geodetske organizacije " GEO&ARH PROJEKT " D.O.O. " Podgorica u kojoj je utvrđeno da se projektovani objekti nalaze na lokaciji koju čini urbanistička parcela broj UP-3, Blok 2, koju čine katastarske parcele br. 1260/2, 1261/3, 1261/4, 1261/5, i 1222/2 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", Opština Budva. Upoređivanjem katastarskog stanja sa stanjem iz Plana, prema urbanističko-tehničkim uslovima, kojim su definisane coordinate UP 3, utvrđeno je da postoje određena neslaganja iz razloga nastalih promjena katastarskih podataka u vidu izvršenih parcelacija određenih parcela nakon donošenja planskog dokumeta. Stvarna površina dijela urbanističke parcele UP-3 2.928,00 m² a na osnovu koje su izračunati ostvareni urbanistički parametri. Kolski pristup planiranom objektu je sa zapadne strane u etaži prizemlja i to sa ulice Veljka Vlahovića koja se nalazi sa zapada - iz kat. parcele, br. 1261/1 u kat. parcel, br. 1261/3 i 1260/2 gdje je pješački prilaz predviđen sa zapadne strane planiranog objekta, što je u skladu sa članom 10.st.1.tačka 10. Zakona o državnoj imovini (" Službeni list Crne Gore " br. 21/09, 40/11) u kojem je utvrđeno da su dobra u opštoj upotrebi, dobra koja su dostupna svima pod jednakim uslovima i njihova upotreba se vrši bez posebnih dozvola ili odobrenja nadležnih organa (putevi, trgovi, vodotoci, luke, aerodromi, gradski trgovi i drugo).

Uvidom u List nepokretnosti 303 - prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Budva od 18.03.202.godine, utvrđeno je pravo svojine " PARK PLAZA " D.O.O. Špadijer Aleksandra i Zvicer Nikole u suvlasništvu svih u određenim djelovima , na kat. parcelama, br. 1260/1, 1260/2 K.O.Budva. Uvidom u List nepokretnosti 4001 - prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Budva od 18.03.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine " PARK PLAZA " D.O.O. Špadijer Aleksandra i Zvicer Nikole u suvlasništvu svih u određenim djelovima , na kat. parcelama, br.122/2, 1261/3 1261/4 i 1261/5 sve K.O.Budva , čime je dokazana legitimacija 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 na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane 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).Stekli su se uslovi i za primjenu člana 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da se može graditi na dijelu urbanističke parcele do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore 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.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je ocijenilo da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87. st.4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za izdavanjem saglasnosti investitorima " PARK PLAZA" D.O.O. Budva, Zvicer Nikoli i Špadijer Aleksandru, saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "CONT-ING" D.O.O. Podgorica, ovjereno

elektronskim potpisom od 13.03.2024. u 07:57:59, +01'00', za izgradnju apartmanskog objekta, sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $4.566,12+10.393,6=14.959,72$ m², na dijelu urbanističke parcele broj UP-3, Blok 2, na katastarskim parcelama br. 1260/2, 1261/3, 1261/4, 1261/5, i 1222/2 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 26/08), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0, 51(Planom propisan 0,51), indeks izgrađenosti 3,55 (Planom propisan 3,55), spratnosti objekta : 2Po(G)+P+6 (Planom propisana spratnost :2Po(G)+P+6), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Obradila :
Načelnica Direkcije
Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Pavićević Nataša

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



Siniša Minić