



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: 09-332/23-11002/4
Podgorica, 01.04.2024. godine

„ AURA VITALIS „ D.O.O.

Rafalovići bb
BUDVA

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

Obradila,

Načelnik Direkcije

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.



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



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: 09-332/23-11002/4
Podgorica, 01.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač. 1.a.1. i 2., člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), i čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „AURA VITALIS“ D.O.O.Budva, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A12 PROJECT“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana, 22.03.2024. godine u 07:53:57 +01'00", za izgradnju apartmanskog objekta na dijelu UP33.6, koja je formirana od katastarskih parcela, broj 1407 i 1409 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list CG“ – opštinski propisi br. 01/09), Opština Budva, ukupne bruto razvijene površine objekta podzemnih i nadzemnih etaža - 3.882,96m², donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „ AURA VITALIS „ D.O.O. Budva na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A12 PROJECT“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.03.2024. godine u 07:53:57 +01'00", za izgradnju apartmanskog objekta na dijelu UP33.6, koja je formirana od katastarskih parcela, broj 1407 i 1409 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list CG“ – opštinski propisi br. 01/09), Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta podzemnih i nadzemnih etaža - 3.882,96m², ukupne bruto površine nadzemnih etaža objekta – 2.402,53m² (Planom zadato 5.936,28m² nadzemnih etaža); ukupne površine prizemlja objekta – 421,00 m² (Planom zadato 989,38m² površine prizemlja); ostvareni indeks zauzetosti 0,20 (Planom zadato 0,48), ostvarni indeks izgrađenosti 0,17 (Planom zadato 2,89) spratnost objekta: S+P+5 (Planom preporučeno P+5) u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

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 izdavanjem saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A12 PROJECT“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.03.2024. godine u 07:53:57 +01'00", za izgradnju apartmanskog objekta na dijelu UP33.6, koja je formirana od katastarskih parcela, broj 1407 i 1409 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“

("Službeni list CG" – opštinski propisi br. 01/09), Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta podzemnih i nadzemnih etaža - 3.882,96m², ukupne bruto površine nadzemnih etaža objekta – 2.402,53m² (Planom zadato 5.936,28m² nadzemnih etaža); ukupne površine prizemlja objekta – 421,00 m² (Planom zadato 989,38m² površine prizemlja); ostvareni indeks zauzetosti 0,20 (Planom zadato 0,48), ostvarni indeks izgrađenosti 1,17 (Planom zadato 2,89) spratnost objekta: S+P+5 (Planom preporučeno P+5) u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Uz zahtjev imenovani su dostavili ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture sledeće dokaze: Izjavu licencirane geodetske organizacije "GEOMIŠO" D.O.O. Budva, u kojoj je utvrđeno, a nakon uvida u projektovano stanje i preklapanjem granica urbanističke parcele UP br. 33.6 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" Budva sa digitalnim katastarskim planom za K.O. Bečići, utvrđeno da predmetnu urbanističku parcelu čine kat. parcele, br. 1406, 1407/1, 1409/1 i 1411 sve K.O. Bečići. Utvrđeno je da se projektovani objekat planira izgraditi na kat. parceli, br. 1409/1 K.O. Bečići, Opština Budva, a prilaz lokaciji je obezbijeđen preko novoplaniranog puta koji obuhvata kat. parcele, br. 1406, 1411, 1412 sve K.O. Bečići, koji se priključuje u postojeći put na kat. parceli, br. 1460/1 K.O. Bečići; Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „A12 PROJECT“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.03.2024. godine u 07:53:57 +01'00", za izgradnju apartmanskog objekta na dijelu UP33.6, koja je formirana od katastarskih parcela, broj 1407 i 1409 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ Opština Budva, sa datim tabelarnim prikazom ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara; Idejno rješenje privremenog priključka, urađeno od strane „Profil Ing.“ D.O.O. Budva kao i Pozitivno mišljenje na idejno rješenje, izdato od strane Uprave za saobraćaj, br. 04-3962/2 od 20.03.2024. godine; Ugovor o zajedničkoj izgradnji, UZZ br. 1085/23 od 23.11.2023. godine, ovjeren od strane notara Mitrović Milene, iz Budve, zaključen između „AURA VITTALIS“ D.O.O. Budva i Šoljage Zorana i Dopunjeno idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Naime, članom 87 stav 4. tač. 1.a.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 ovlaštenja 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, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu

uvida u grafički i tekstualni dio dopunjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A12 PROJECT“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.03.2024. godine u 07:53:57 +01'00", za izgradnju apartmanskog objekta na dijelu UP33.6, koja je formirana od katastarskih parcela, broj 1407 i 1409 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list CG“ – opštinski propisi br. 01/09), Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta podzemnih i nadzemnih etaža - 3.882,96m², ukupne bruto površine nadzemnih etaža objekta – 2.402,53m² (Planom zadato 5.936,28m² nadzemnih etaža); ukupne površine prizemlja objekta – 421,00 m² (Planom zadato 989,38m² površine prizemlja); ostvareni indeks zauzetosti 0,20 (Planom zadato 0,48), ostvarni indeks izgrađenosti 1,17 (Planom zadato 2,89) spratnost objekta: S+P+5 (Planom preporučeno P+5), da je isto urađeno u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Naime, uvidom u tekstualni i grafički dio Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list CG“ – opštinski propisi br. 01/09), Opština Budva, utvrđeno je se da se urbanistička parcela, UP33.6 nalazi u zoni za koju je predviđena namjena stanovanje srednje gustine (SS). U poglavlju 5.4. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – stanovanje srednje gustine (SS), tekstualnog dijela plana, konstatovano je da stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana (višeporodična i višestambena izgradnja). Objekti u namjeni stanovanje srednje gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP. U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava, prateće usluge i sl.).

U poglavlju 5.12. *Uslovi za arhitektonsko oblikovanje* navedeno je da je arhitektura svojom slojevitosti odraz je prirodno-morfološkog ambijenta u kome nastaje, a još i više odslikava kulturološki kod prepleta tradicionalnosti i savremenosti vremena u kome nastaje. Arhitektonsko oblikovanje u zalivskom ambijentu široke morske panorame, sa pokrenutom morfologijom u zaleđu zahteva ekvivalentno tome slojeviti pristup sa ciljem podizanja atraktivnosti složenih formi sa konačnim dometom „izgradnje“ nove slike visoke ekskluzivnosti i jasne prepoznatljivosti Budve, kako na lokalnom nivou, još i više na globalnom, svetskom nivou. Prethodno postavljeni zadatak arhitekture, koja će nastati na ovom području, traži kako atraktivnu i prepoznatljivu formu, još i više poruku svijetu i okruženju o tradicionalnom duhu crnogorske kulture koja crpi svoju snagu iz prirodnog, istovremeno surovog i bogatog, podneblja ali usmjerena ka povezivanju sa demokratski orjentisanim svijetom i spremnošću da se svojom izvornom gostoljubivošću iskaže i kroz načine i vidove arhitektonskih oblika. U tom cilju u procesu arhitektonskog oblikovanja prostora treba proći kroz slojevit pristup i to:

- formiranje skladne ali prepoznatljive siluete na mikro i makro nivou
- usklađivanje djelova u cjelinu
- komponovanje arhitektonskih objekata i cjeline

1. Formiranje siluete grada je preduslov za formiranje prepoznatljive slike grada Budve i naselja Bečići (pojedinačno i celovito) po kojoj će ući u „memoriju“ globalnog svijeta. Neophodno je pri pozicioniranju svakog objekta pojedinačno voditi računa da svojom veličinom, svojom formom bude istovremeno reper u prostoru i objekat koji dodatno ističe

mikro ambijent kom pripada. U odnosu na područje Budve i Bečića, postoje uslovno rečeno tri područja po dužini o kojima treba voditi računa:

- Prva zona je zona uz morsko područje gde treba da prevladaju horizontalne strukture sa akcentovanjem samo pojedinih repera
- Druga zona je zona oko magistrale koja svojom ulogom teži da ima što više jačih linearnih poteza i vertikalnih repera
- Treća zona je zona iznad magistrale (većinom se odnosi na Bečiće) zahteva potpuno prilagođavanje morfologiji terena i upućuje na formiranje „zatalasanih“ i pokrenutih arhitektonskih struktura

2. Kada se ambijent gleda po svojoj osi linearno – podužng pravca u silueti i slici grada potrebno je istaći formama i veličinama tri pozicije:

- bočne- ivične djelove kao vid obeležavanja zaokružene celine
- centralni dio kao najistaknutiji (po visini) ambijent u slici grada

Usklađivanje „djelova i celine“ je preduslov ostvarivanja složene arhitektonike na svim nivoima oblikovanja urbanog prostora. To zahtjeva prevashodno uspostavljanje sklada kako između izgrađenih struktura i otvorenih prostora, još i više zahteva uspostavljanje skladnosti između ambijenta otvorenih i uličnih prostora. Ulični ambijenti traže poštovanje horizontalne regulacije (što je planom i predviđeno) uz mogućnosti vertikalnog stepenovanja, različitih visina objekata, ali tako što će se isticati pozicije uz raskrsnice, ugaone pozicije objekata, itd, cilj je formiranje jedinstvenog uličnog fronta, bez obzira da li se radi o skupu istovetnih kuća ili skupu različitih kuća. Otvoreni prostori svojom arhitekturom, ili arhitekturom uz njega, mora da omogući sagledivost prostora i objekata u njemu, da otvara vizure ka moru i pojedinim objektima, i da istakne „geometriju“ uređenosti prostora. Izgrađeni ambijent treba da bude skup (ili red) objekata usklađene regulacije, a potpuno različite arhitektonike. Neophodno je sprovesti savremeni princip arhitektonskog oblikovanja, a to je ostvarenje „jedinstva u različitosti i različitosti u jedinstvu“. To konkretno znači da svaki objekat za sebe treba da ima svoj identitet, svoju oblikovnu arhitektoniku, a istovremeno da se „integrira“ u svoje okruženje i sa ostalim objektima čini skladnu cjelinu.

4. Komponovanje arhitektonike objekata – bez obzira na veličinu, funkciju i poziciju potrebno je držati se pojedinih zakonomernosti arhitektonskog oblikovanja. U tom kontekstu važno je naglasiti sledeće vidove komponovanja:

- Komponovanje volumetrije
- Komponovanje arhitektonike po visini
- Komponovanje po „dužini“ objekata

Komponovanje volumetrije zahtijeva uspostavljanje jasnih pravila:

- Arhitektura ka spolja mora biti primarna i ekskluzivna
- Arhitektura ka unutrašnjosti prostora mora biti jednostavnija i mirnija i ima zadatak da „zaštiti i ušuška“
- Arhitektura akcentovanja treba da istakne poziciju objekta za sebe u odnosu na okolinu, kao i djelove objekata koji se nalaze na istaknutim mestima (ugao, raskršće)
- Vertikala – kula po svom položaju treba da se pojavi na mestu koje ističe arhitektonski sklop čitavog objekta i da bude po formi u skladu sa oblikom čitavog objekta
- Visina „kule“ treba da bude proporcionalna sa ukupnom masom objekata

Komponovanje arhitektonike po visini treba da bude usmjereno ka uspostavljanju sklada u okviru tri arhitektonska „korpora“

- Prvi tradicionalni uslov skladne arhitekture je usklađivanje objekta sa tлом na kom će se postaviti. Uloga ovog „korpusa“ je uloga „postamenta“ preko koga objekat naleže na tlo. Može obuhvatiti suteran, prizemlje i eventualno prvi sprat. Treba da iskaže svojom strukturom „stabilnost“, da može da prihvati gornje slojeve (spratove). U sebi treba da sadrži i „prozračne“ strukture, što stvara uslov da bude „prohodaan i pristupačan“.
- Drugi arhitektonski „korpus“ je središnji korpus u koji se smještaju glavni sadržaji. Treba da odrazi modularnost arhitekture, njenu proporcionalnost, povezanost unutrašnjeg prostora i „otvorenost“ ka spoljnjem prostoru. Ritam arhitektonskih otvora, sličnih ili različitih, su u funkciji sadržaja i tehnologije oblikovanja objekata, a oblik otvora u funkciji željene forme kojoj se teži.
- Treći korpus je arhitektonika „kontakta sa nebom“, što je ovde jedan od najznačajnijih aspekata komponovanja objekta, kuće, arhitektonskog ansambla. To se često svodi na oblik krova (ravan ili kos), međutim u ovakvom ambijentu to je mnogo značajnije, jer svojom završnom formom objekat uspostavlja neposredan kontakt sa prirodom, vodom i vazduhom.

Komponovanje po dužini zahtjeva (takođe) arhitektonsko segregiranje prednjih delova objekta u cjelinu i okruženje. To zahtjeva:

- Jasno pozicioniranje i oblikovanje ulazne partije
- Jasno naglašavanje horizontalnosti objekta
- Uvođenja modularne povezanosti različite arhitekture
- Uspostavljanje skladnog „ritma“ nizanja različitih elemenata ili različitog ritma sličnih elemenata
- Uvesti proporcionalnost u formiranju oblikovnih elemenata u odnosu na cjelinu i na ostale djelove
- U cilju uspostavljanja „reda“ putem uspostavljanja modularne koordinacije između oblikovanih segmenata
- Takođe koristiti arhitektonski jezik „akcentovanja“ pojedinih djelova, odnosno promenom ritma ili vidova oblikovanja

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 09-332/23-11002/3 od 22.03.2024. godine, projektovanog od strane „A12 Project“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.03.2024. godine u 07:53:57 +01'00", za izgradnju apartmanskog objekta na dijelu UP33.6, koja je formirana od k.p. broj 1407 i 1409 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list CG“ – opštinski propisi br. 01/09), Opština Budva, ovo ministarstvo, Direktor za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je utvrdio, da je projektovan apartmanski objekat na dijelu UP33.6. Glavni ulaz u apartmanski objekat, ako i pristup parceli, projektovan je sa strane magistrale, dok je parkiranje projektovano u tri etaže garaže. Objekat je spratnosti S+P+5. Na prizemlju i spratovima su projektovani stanovi. U odnosu na materijalizaciju objekta, dominira brušeni travertin, bijeli bavalit i bunja, čime se objekat uklapa u zadato okruženje. Terase se naizmjenično izmiču, stvarajući efekat „lepeze“, uklapajući se u primorski stil okoline. Na prednjoj i bočnoj fasadi projektovani su kaskadni zidovi, između kojih je planiranja sadnja biljnih vrsta koje su karakteristične za primorje.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji, osnovnim urbanističkim parametrima i sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

U spisima predmeta utvrđeno je da je dostavljena i Izjava licencirane geodetske organizacije „GEOMIŠO“ D.O.O. Budva, u kojoj je utvrđeno a nakon uvida u projektovano

stanje i preklapanjem granica urbanističke parcele UP br. 33.6 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Bečići " Budva sa digitalnim katastarskim planom za K.O.Bečići, utvrđeno da predmetnu urbanističku parcelu čine kat. parcele, br. 1406, 1407/1, 1409/1 i 1411 sve K.O. Bečići. Utvrđeno je da se projektovani objekat planira izgraditi na kat. parceli, br. 1409/1 K.O. Bečići, Opština Budva, a prilaz lokaciji je obezbijeđen preko novoplaniranog puta koji obuhvata kat. parcele, br. 1406, 1411, 1412 sve K.O.Bečići, koji se priključuje u postojeći put na kat. parceli, br. 1460/1 K.O.Bečići.

Dostavljena je i Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „A12 PROJECT“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.03.2024. godine u 07:53:57 +01'00", za izgradnju apartmanskog objekta na dijelu UP33.6, koja je formirana od katastarskih parcela, broj 1407 i 1409 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Bečići“ Opština Budva, sa datim tabelarnim prikazom ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara.Dato je i Idejno rješenje privremenog priključka, urađeno od strane „ Profil Ing . D.O.O.Budva kao i Pozitivno mišljenje na Idejno rješenje, izdato od strane Uprave za saobraćaj, br. 04-3962/2 od 20.03.2024. godine.

Uvidom u Listove nepokretnosti 971 i 972 - prepisi, izdati od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva od 28.03.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine Šoljage Zorana na kat. parcelama br.1407 i 1409 sve K.O.Bečići u obimu prava 1/1, sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkoj izgradnji, UZZ br. 1085/23 od 23.11.2023. godine, ovjeren od strane notara Mitrović Milene, iz Budve, zaključen između „ AURA VITALIS „ D.O.O. Budva i Šoljage Zorana. U navedenom Ugovoru, u Poglavlju: Prava vlasnika zemljišta – suinvestitora, data je odredba da je vlasnik zemljišta- Šoljaga Zoran, saglasan da investitor bude nosilac prava građenja, kao i da bez njihove naknadne saglasnosti, zaključuje ugovore o građenju i druge ugovore u skladu sa zakonom, potrebne za izgradnju predmetnog objekta za stanovanje, čime su ispunjeni uslovi za legitimaciju stranke u postupku, odnosno 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, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta. Dostavljene su od strane notara, ovjerene Saglasnosti od strane " Real Construction", Ivanković Željke, Kažanegre Danice, Dragana Đokić, Vasa Rafailović u kojim je utvrđeno da se kao suvlasnici kat. parcela 1412 – List nepokretnosti 58, 1406 – List nepokretnosti 1308 sve K.O.Bečići, omogućiti imenovanom privrednom društvu nesmetani prelaz preko istih do kat. parcela, br. 1406, 1411, 1407, 1409 i 1412 sve K.O.Bečići na kojim se vrši izgradnja privremenog puta – saobraćajnica.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture je našao 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 davanje saglasnosti investitoru " AURA VITALIS "D.O.O.Budva na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A12 PROJECT“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.03.2024. godine u 07:53:57 +01'00", za izgradnju apartmanskog objekta na dijelu UP33.6, koja je formirana od katastarskih parcela, broj 1407 i 1409 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Bečići“ ("Službeni list CG" – opštinski propisi br. 01/09), Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta podzemnih i nadzemnih etaža - 3.882,96m², ukupne bruto površine nadzemnih etaža objekta – 2.402,53m² (Planom zadato 5.936,28m² nadzemnih etaža); ukupne površine prizemlja objekta – 421,00 m² (Planom zadato 989,38m² površine prizemlja); ostvareni indeks zauzetosti 0,20 (Planom zadato 0,48), ostvarni indeks izgrađenosti 1,17 (Planom zadato 2,89) spratnost objekta: S+P+5 (Planom preporučeno

P+5) u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos 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.

Obradili:

Načelnik Direkcije

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Nataša Pavićević

Viktorija Nikolić, dipl.inž.arh.

Viktorija Nikolić

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



MINIĆ SINIŠA, dipl.inž. arh

Siniša Minić