



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta  
i razvoj arhitekture

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

Broj:05-1829/23-2020  
Podgorica, 02.10.2023. godine

**“ AURA VITALIS “ D.O.O.**

**Adresa:Rafailovići bb  
BUDVA**

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

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik *N. Pav*

Minić Siniša, dipl.inž.arh *S. Minić*

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo  
ekologije prostornog planiranja i  
urbanizma, serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.10.02 20:10:06 +02'00'

Dostavljeno:

- naslovu;

-a/a.



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Broj: 05-1829/23-2020

Podgorica, 02.10.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.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), rješavajući u ponovnom postupku, po presudi Upravnog suda Crne Gore, U.br. 3961/21 od 23.03.2023. godine, a po zahtjevu "AURA VITTALIS "D.O.O.Budva, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, urađenog od strane "ARHIBIRO" D.O.O. Budva, potpisano elektronskim potpisom dana 20.09.2023. u 10:34:37, +02'00', za izgradnju apartmanskog objekta,bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 4.701,34 m<sup>2</sup>, na dijelu urbanističke parcele UP18, Blok 10, na katastarskoj parceli, br. 601/1 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" Opština Budva ("Službeni list Crne Gore " – opštinski propisi, br. 26/08), donosi

## R J E Š E N J E

Daje se saglasnost " AURA VITTALIS "D.O.O.Budva na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, urađenog od strane "ARHIBIRO" D.O.O. Budva, potpisano elektronskim potpisom dana 20.09.2023. u 10:34:37, +02'00', za izgradnju apartmanskog objekta, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 4.701,34 m<sup>2</sup>, na dijelu urbanističke parcele UP18, Blok 10, na katastarskoj parceli, br. 601/1 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" Opština Budva ("Službeni list Crne Gore " – opštinski propisi, br. 26/08), koje je izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata I planiranim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 2,68 ( Planom propisan 2,83), indeks zauzetosti 0,39 (Planom propisan 0,40), spratnost objekta: 2G+P+5+Pk (Planom propisana: G+P+5+Pk), odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

## O b r a z l o ž e n j e

Presudom Upravnog suda Crne Gore, U.br.3961/21 od 23.03.2023. godine, poništeno je rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, br. 05-1829/12-2020 od 16.07.2021. godine, kojim je „ Aura Vittaliss „ D.O.O.Budva izdata saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje za izgradnju apartmanskog objekta, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 4.702,13 m<sup>2</sup> – Fazna izgradnja na dijelu urbanističke parcele br. 18, Blok 10, na kat.parceli, br.601/1 K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Podkošljun „ Opština Budva ( „ Službeni list Crne Gore „ – opštinski propisi, br. 26/08),



urađen od strane „ Studio Grad „ D.O.O.Podgorica, koji je urađen u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, sa planiranim urbanističkim parametrima : indeks izgrađenosti 2,68 ( Planom propisani 2,83), indeks zauzetosti 0,39 ( Planom propisani 0,40), spratnost: G+P+5+Pk i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Postupajući u ponovnom postupku, po primjedbama i sugestijama iz citirane Presude Upravnog suda Crne Gore, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta je na osnovu uvida u predmetni zahtjev, izmijenjenu tehničku dokumentaciju i raspoložive spise predmeta, odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih 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 i 86/22), 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 objektata 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 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Naime, vodeći računa o obavezi postupanja javnopravnog organa po primjedbama i sugestijama iz citirane Presude Upravnog suda Crne Gore po članu 56. Zakona o upravnom sporu, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta je održalo usmenu raspravu – Zapisnik o usmenoj raspravi, br. 05-1829/19 – 2020 od 18.05.2023. godine na kojoj su, shodno načelima ispitnog postupka uzete izjave zainteresovanog lica - Pribilović Đorđija iz Budve i imenovanog investitora zajedno sa njegovim punomoćnikom – advokat Mladen Tomović.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio izmijenjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju apartmansko - poslovnog objekta, urađenog od strane "ARHIBIRO" D.O.O. Budva, potpisano elektronskim potpisom dana 20.09.2023. u 10:34:37, +02'00', investitora „AURA VITALIS“ D.O.O. BUDVA, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 4.701,34 m<sup>2</sup>, na dijelu urbanističke parcele UP18, Blok 10, na katastarskoj parceli, br. 601/1 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" Opština Budva ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi, br. 26/08), da je isto izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i planiranim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 2,68 ( Planom propisan 2,83), indeks zauzetosti 0,39 ( Planom propisan 0,40), spratnosti objekta: 2G+P+5+Pk (Planom propisana: G+P+5+Pk), odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.



Naime, uvidom u planski dokument - Detaljni urbanistički plan "Podkošljun", propisano je sledeće:

#### **Veličina i površina objekata:**

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).

#### **Postavljanje objekta u odnosu na javne površine:**

Građevinska linija (GL) je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija". 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 priložima 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 prizemlja (GLP) predstavlja obavezu povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl. 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.

#### **Uslovi za izgradnju ugaonih objekata:**

Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz predhodnih uslova. Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ovakvi objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, s time da se ne može prekoračiti indeks izgrađenosti

#### **Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila:**

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.

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta. Podzemne garaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (GLG) se određuje na sljedeći način: • najmanje udaljenje GLG od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se GLG



poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele, • najmanje udaljenje GLG od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, • GLG prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m, • uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjena za garažu ne smije biti veći od 60 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene objekte, za turističke objekte ne smije biti veći od 85 %, • za stambeno-poslovne objekte komercijalnih i poslovnih djelatnosti (SMN) može biti i 100 % od površine pripadajuće urbanističke parcele.

Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protivpožarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonima, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

### **Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – stanovanje veće gustine (SV).**

Za stanovanje veće gustine karakteristično je između ostalog i stanovanje velike gustine sa višestambenim stanovanjem sa visokim objektima (SV2), spratnosti do G+P+7, u blokovima br. 10, 27 i 33.

Objekti u namjeni stanovanje veće gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

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 maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tački 7. Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama. Za predmetnu urbanističku parcelu isti su planirani i iznose: indeks izgrađenosti Planom propisani 2,83, indeksom zauzetosti 0,40, spratnost objekta G+P+5+Pk.

### **Horizontalna i vertikalna regulacija:**

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta. • Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,00 m, a od zadnje 4,00 m.

- Maksimalna spratnost objekta : - za stanovanje velike gustine sa visokim objektima (SV2): garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 6 spratova i potkrovlje - G+P+6+Pk, ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 7 spratova – G+P+7, odnosno - osam korisnih etaža.

- Maksimalna visina vijenca iznosi: za stanovanje velike gustine sa visokim objektima (SV2): 24,00 – 25,50 m (G+P+6+Pk = 24,00 m, G+P+7 = 25,50 m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.

- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se: - na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog



serklaža, - na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrikcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- 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, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena; - na kosom terenu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.
- 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 suterren koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijalne i poslovne djelatnosti), uračunavaju se u ukupnu BRGP a ukupna planirana spratnost objekta se smanjuje za jednu etažu. U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. Površine pod zelenilom moraju da zauzimaju najmanje 20% urbanističke parcele. Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23 stepena. Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački 8.2.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

U spisima predmeta nalazi se i Sporazum o vansudskom poravnanju, zaključen u Budvi 12.09.2023. godine između Đorđija Pribilović, kao Oštećenog i " Aura Vittalis " D.O.O.Budva, gdje je u članu 5. Istog Sporazuma, utvrđeno da ukoliko " Aura Vittalis " D.O.O.Budva, prema oštećenom ispuni obavezu, shodno članu 2., Oštećeni će biti u potpunosti namiren za materijalnu i nematerijalnu štetu koja je opisana u članu 1. Ovog Sporazuma i za sve troškove koje je imao u vezi sa tom štetom, te se obavezuje da u roku od 5 dana od dana ispunjenja obaveze od strane Aura Vittalis, nadležnim organima pošalje podneske o povlačenju tužbe i žalbe i obaveže se da u budućnosti neće pokretati postupke protiv Aura Vittalis radi naknade štete opisanom u članu 1. ovog Sporazum, koji se odnosi na činjenicu da je Aura Vittalis investitor izgradnje apartmanskog objekta na dijelu urbanističke parcele br. 18, Blok, br. 10, na kat. parceli br. 6011 K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Podkošljun " Opština Budva ( " Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 26/08), a da je Oštećeni nosilac prava svojine na kat. parceli, br. 601/2 K.O.Budva.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111. Zakona o upravnom postupku postupku, („Službeni list Crne Gore „ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 31/17), u kojem je propisano da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113. ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka i da stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka te da javnopravni organ obavještava o rezultatima ispitnog postupka usmeno ili pisanim obavještenjem, kao i polazeći od ovlaštenja Glavnog Državnog arhitekta iz čl.87.st. 4. tač.1.al.1.i i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ovo ministarstvo je aktom, br. 05-1829/22-2020 od 26.09.2023. godine dostavilo zainteresovanom licu koje je to svojstvo priznato rješenjem ovog ministarstva, br. 05-1829/7 od 18.01.2021. godine na njegovo izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka u predmetnoj stvari. Kako u ostavljenom roku od tri dana, imenovano zainteresovano lice nije dostavilo izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka na tako utvrđeno činjenično stanje, utvrđeno u aktu ovog ministarstva od 26.09.2023. godine – Dostavnica, br.05-1829/22-2020 od 27.09.2023. godine sa datumom validnog dostavljanja – Pečat Opštine Budva od 28.09.2023. godine sa datumom ličnog preuzimanja od 29.09.2023. godine, to je ovo ministarstvo postupilo u smislu člana 112. st.3. Zakona o upravnom postupku u kojem je



utvrđeno da ako se stranka ne izjasni o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ će donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

Naime, uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je data Izjava projektanta "ARHIBIRO" D.O.O. Budva, iz septembra 2023.godine, potpisano elektronskim potpisom dana 20.09.2023. u 10:34:37, +02'00', za izgradnju apartmanskog objekta, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 4.701,34 m<sup>2</sup>, na dijelu urbanističke parcele UP18, Blok 10, na katastarskoj parceli, br. 601/1 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" Opština Budva, u kojoj je utvrđeno da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 06-061-594/3 od 06.11.2018. godine od strane Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Direktorata za građevinarstvo ovog ministarstva, te da se projektovani objekat nalazi u okviru zadatih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta, kao i odnos prema građevinskim linijama i bruto razvijena građevinska površina objekta. Prilaz objektu je utvrđen sa kat. parcele, br. 3079/2 K.O.Budva – postojeća ulica, Mainski put.U prilogu je dat tabelarni prikaz urbanističkih parametara.

U spisima predmeta utvrđeno je da je dostavljena i Izjava licencirane geodetske organizacije "GEOMIŠO" D.O.O.Budva, od 18.09.2023. godine, u kojoj je utvrđeno a nakon uvida u projektovano stanje i preklpom geodetsko katastarske podloge sa projektovanim apartmansko-poslovnim objektom, da se projektovani objekat planira izgraditi na kat. parceli, br. 601/1 K.O.Budva, Opština Budva u vlasništvu "AURA VITTALIS" D.O.O.Budva gdje je prilaz lokaciji i objektu obezbijeđen sa kat. parcele, br. 3079 K.O.Budva – Mainski put.

Uvidom u List nepokretnosti 3979-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Budva od 02.10.2023. godine, utvrđeno je pravo svojine „AURA VITALIS „ D.O.O.Budva na kat. parceli br.601/1 K.O.Budva u obimu prava 1/1, 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.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorata Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta 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 VITTALIS "D.O.O.Budva na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, urađenog od strane "ARHIBIRO" D.O.O. Budva, potpisano elektronskim potpisom, dana 20.09.2023. u 10:34:37, +02'00', za izgradnju apartmanskog objekta, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 4.701,34 m<sup>2</sup>, na dijelu urbanističke parcele UP18, Blok 10, na katastarskoj parceli, br. 601/1 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" Opština Budva ("Službeni list Crne Gore " – opštinski propisi, br. 26/08), koje je izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i planiranim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 2,68 ( Planom propisan 2,83), indeks zauzetosti 0,39 ( Planom propisan 0,40), spratnost objekta: 2G+P+5+Pk (Planom propisana: G+P+5+Pk), odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

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:

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Siniša Minić, dipl.inž.arch.



**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**VLADAN STEVOVIĆ M.Arch.**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517,  
o=Ministarstvo ekologije prostornog  
planiranja i urbanizma,  
serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.10.02 20:08:42 +02'00'