



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

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

DIREKTORAT ZA SPROVOĐENJE DRŽAVNIH
SMJERNICA ARHITEKTURE
Broj:09-332/23-10747/3
Podgorica, 21.02.2024. godine

* MONTE CO *

BUDVA

Adresa: Jadranski put, br. 21

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

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



Dostavljeno:

-Naslovu:

-a/a.



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: 09-332/23-10747/3
Podgorica, 21.02.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.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, 86/22 i 4/23), rješavajući po zahtjevu "MONTE CO" D.O.O.Podgorica za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, BRGP nadzemnih etaža objekta 31.017,75 m² (planom predviđena BRGP 33.876,12 m²) – fazna izgradnja, koje je izrađeno od strane projektanta "TIM PROJEKT" D.O.O.Budva i ovjereno elektronskim potpisom, dana 19.02.2024. u 09:35 +02'00', na urbanističkoj parceli br. UP 106.2, Blok 106B, na katastarskim parcelama br. 87/8, 87/36, 87/37, 87/41, 87/42, 463/10, 463/12, 465/4, 465/6 i 461/6 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" – izmjene i dopune, Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.01/09), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "MONTE CO" D.O.O. iz Budve na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, BRGP nadzemnih etaža objekta 31.017,75 m² (planom predviđena BRGP 33.876,12 m²) – fazna izgradnja, projektovanog od strane "TIM PROJEKT" D.O.O. Budva, ovjeren elektronskim potpisom dana 19.02.2024. u 09:35 +02'00', na urbanističkoj parceli br.UP 106.2, Blok 106B, na katastarskim parcelama br. 87/8, 87/36, 87/37, 87/41, 87/42, 463/10, 463/12, 465/4, 465/6 i 461/6 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" – izmjene i dopune, Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.01/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,48 (Planom propisan 0,58), indeks izgrađenosti 2,75 (Planom propisan 3,0), spratnosti objekta: Po/Su+Pr+2 do Pr+6 (Planom propisana preporučena-neobavezujuća spratnost Po/Su+P+6),ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijedenim saobraćajnim prikljucima lokaciji i objektima.

Obrazloženje

Aktom,br.09-332/23-10747/1 od 26.12.2023.godine, " MONTE CO" D.O.O. Budva, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, zahtjevom za davanjem saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, BRGP nadzemnih etaža objekta 31.017,75 m² (planom predviđena BRGP 33.876,12 m²) – fazna izgradnja, projektovanog od strane "TIM PROJEKT" D.O.O. Budva, ovjeren elektronskim potpisom dana 19.02.2024. u 09:35 +02'00', na urbanističkoj parceli br. UP 106.2, Blok 106B, na katastarskim parcelama br.

87/8, 87/36, 87/37, 87/41, 87/42, 463/10, 463/12, 465/4, 465/6 i 461/6 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" – izmjene i dopune, Opština Budva, ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.01/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,48 (Planom propisan 0,58), indeks izgrađenosti 2,75 (Planom propisan 3,0), spratnosti objekta: Po/Su+Pr+2 do Pr+6 (Planom propisana preporučena-neobavezujuća spratnost Po/Su+P+6), odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim prikljucima lokaciji i objektima.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenjem državnih smjernica arhitekture, sledeće dokaze: Izjavu, izdatu od strane privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju " TIM PROJEKT" D.O.O.Budva, ovjerena elektronskim potpisom dana 19.02.2024. u 09:35 +02'00', za izgradnju stambenog objekta, na urbanističkoj parceli br.UP 106.2, Blok 106B, na katastarskim parcelama br. 87/8, 87/36, 87/37, 87/41, 87/42, 463/10, 463/12, 465/4, 465/6 i 461/6 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" – izmjene i dopune, Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.01/09), u kojoj je dat tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara sa planiranim kapacitetima gdje su svi urbanistički parametri ispoštovani; Izjavu licencirane geodetske organizacije " Geo & Arh Projekt " D.O.O. Podgorica u kojoj je utvrđena identifikacija katastarskih parcela te je utvrđeno da se projektovani objekat nalazi na lokaciji koju čine urbanističke parcele, br. 106.2 u okviru Bloka 106B te da je za predmetnu lokaciju izvršena parcelacija po planskom dokumentu i istu lokaciju čine sledeće katastarske parcele, br. 87/8, 87/36, 87/37, 87/41, 87/42, 463/10, 463/12, 465/4, 465/6 i 461/6 sve K.O. Bečići; Ugovoro zajedničkoj izgradnji, sa notarskom oznakom, UZZ: 447/23 od 30.03.2023. godine, zaključen između " MONTE-CO " D.O.O.Budva i Komljenović Milana, Kankaraš Sretena; Zahtjev za otkup zemljišta za kat. parcele, br. 87/36, 87/37, 87/41, 87/42, 465/6 i 461/6 sve K.O.Bečići, izjavljen od strane imenovanog privrednog društva za Opštinu Budvu -Sekretarijat za zaštitu imovine, br. 02-427/23-202/1 od 22.02.2023. godine i Dopolnjeno Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju i raspoložive spise predmeta, odlučilo je 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 , 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, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, s pozivom na ovlaštenja iz citiranog člana 87. stav 4. tač.1. al.1. i 2. Zakona, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju objekta na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, BRGP nadzemnih etaža objekta 31.017,75 m² (planom predviđena BRGP 33.876,12 m²) – fazna izgradnja, projektovanog od strane "TIM PROJEKT" D.O.O. Budva, ovjeren elektronskim potpisom dana 19.02.2024. u 09:35 +02'00', na urbanističkoj parceli br.UP 106.2, Blok 106B, na katastarskim parcelama br. 87/8, 87/36, 87/37, 87/41, 87/42, 463/10, 463/12, 465/4, 465/6 i 461/6 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" – izmjene i dopune, Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.01/09), da je isto izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,48 (Planom propisan 0,58), indeks izgrađenosti 2,75 (Planom propisan 3,0), spratnosti objekta: Po/Su+Pr+2 do Pr+6 (Planom propisana preporučena-neobavezujuća spratnost Po/Su+P+6), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim prikljucima lokaciji i objektima.

Naime, uvidom u Planski dokument - Detaljni urbanističkim planom "BEČIČI" propisano je sledeće:

OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI - osnovni uslovi

Dozvoljeno je građenje na svakoj planom predviđenoj urbanističkoj parceli. Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dati su u okviru grafičkih „Regulaciono rešenje" i list „Nivelaciono rešenje" i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrednosti kojke se ne mogu prekoračiti i od njih se može ostupiti na niže vrednosti. Iskazana BRGP podrazumeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili delimično delovi objekata (garaže, podrumi, sutereni).

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Plana su rešenje predloženo od strane planera i nisu obavezujući. Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana. Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli. Površine suterenskih i podrumskih etaža ne uračunavaju se u ukupnu BRGP – namenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.)

Postavljanje objekata u odnosu na javne površine:

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rešenje" i „Nivelaciono rešenje".

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Bočne građevinske linije određene su u grafičkim prilogima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namenu. Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost 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. Postojeći

objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

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.

Postavljanje objekata u odnosu na susedne parcele:

- Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvideti otvore;

- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost suseda: Građevinska bočna regulacija prema susedu: objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost suseda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele; mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda, pod uslovom da se dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetranja higijenskih prostorija; mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda (uz poželjnu saglasnost suseda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima; udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta; Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja: odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima; odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima. Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista. Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namijene turistima za dodatne zabavno rekreativne sadržaje. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

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 pravila. Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ugaoni 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, uz uslov da se ne prekorači indeks izgrađenosti na parceli.

Smernice arhitektonskog oblikovanja: principi oblikovanja: Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja naselja u pravcu visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu i : ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte); poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenata; prepoznavanje važnosti uloge objekta u naseljskom tkivu u zavisnosti od namjene i pozicije; racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno; odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata; poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrednosti; -korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju; -korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namenom predstavljaju potencijalno nove simbole u naseljskom okruženju; -korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala; -korišćenje prirodnih lokalnih materijala.

Elementi oblikovanja i materijalizacija:

Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unapred definišu određene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u letnjem periodu...).

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

Distinkcija po nameni svakako je neophodna budući da pozicija i namena objekata u velikoj meri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije. Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizacije objekta upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od sunca, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori. Itd.

Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta naseljskog prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u gradu, ali i planiranih namena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmeren, ali prepoznatljiv urbani karakter.

Objekti u samom centru naselja namenjeni razvijanju usluga, trgovine i poslovanja predstavljaju jedan od ključnih faktora u formiranju vizuelnog identiteta i karaktera naseljske celine. Oblikovanje ovih objekata treba da odaje jasan, odmeren, ekskluzivan karakter naseljskog centra. Primenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nenametljivi. Sama pozicija pojedinih objekata u naseljskom centru neminovno sa sobom nosi i nameće ulogu repera prostora, kao dodatne odgovornosti koja se stavlja pred planirani objekat i koja usmerava i određuje kriterijume oblikovanja. U tom kontekstu se nameće mogućnost planiranja i pozicioniranja novih gradskih simbola- objekata koji će planiranom visinom i oblikovanjem postati novi reperi u naseljskom okruženju.

Naime, uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je data Izjava projektanta -privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "TIM PROJEKT" D.O.O. Budva, ovjerena elektronskim potpisom dana 19.02.2024. u 09:35 +02'00', za izgradnju stambenog objekta, na urbanističkoj parceli br. UP 106.2, Blok 106B, na katastarskim parcelama br. 87/8, 87/36, 87/37, 87/41, 87/42, 463/10, 463/12, 465/4, 465/6 i 461/6 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" – izmjene i dopune, Opština Budva, ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.01/09), u kojoj je dat tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara sa planiranim kapacitetima gdje su svi urbanistički parametri ispoštovani.

U spisima predmeta utvrđeno je da je dostavljena i Izjava licencirane geodetske organizacije "Geo & Arh Projekt" D.O.O. Podgorica u kojoj je utvrđena identifikacija katastarskih parcela, te je utvrđeno da se projektovani objekat nalazi na lokaciji koju čine

urbanističke parcele, br. 106.2 u okviru Bloka 106B te da je za predmetnu lokaciju izvršena parcelacija po planskom dokumentu i istu lokaciju čine sledeće katastarske parcele, br. 87/8, 87/36, 87/37, 87/41, 87/42, 463/10, 463/12, 465/4, 465/6 i 461/6 sve K.O. Bečići.

Uvidom u List nepokretnosti 1125-izvod, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Budva od 14.02.2024.godine, utvrđeno je pravo susvojinine "MONTE CO" D.O.O. Budva na kat.parceli., br. 87/8 K.O.Bečići sa nosiocima prava susvojinine ovih fizičkih lica : Komljenić Milan i Kankaraš Sretena za koje je dostavljen Ugovor o zajedničkoj izgradnji, sa notarskom oznakom, UZZ: 447/23 od 30.03.2023. godie, zaključen između " MONTE-CO " D.O.O.Budva i Komljenović Milana, Kankaraš Sretena, zabilježen kao zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa ovog Ugovora u Podacima o teretima i ograničenjima u Koloni " G " Lista nepokretnosti 1125-Izvod. Dostavljene su i Saglasnosti ovih fizičkih lica : Milana Komljenović, iz Budve i Kankaraš Sretena, iz Podgorice, ovjerene od Notara Andrijašević Jelene, iz Podgorice i Komljenović Milana, iz Budve, gdje je data jasna i precizna izjava da su imenovani saglasni da Saglasnost u predmetnoj stvari glasi na ime investitora " MONTE CO " D.O.O.Budva.

Za katastarske parcele, br. 87/36, 87/37, 87/41, 87/42, 465/6, 461/6 sve K.O.Bečići, koje su prema ažuriranoj katastarskoj evidenciji: List nepokretnosti 1059-izvod, List nepokretnosti 1283- izvod, List nepokretnosti 1129 -izvod, List nepokretnosti 1083-izvod, List nepokretnosti 1139-izvod u svojinu Crna Gora a na raspolaganje Opština Budva, za koje je imenovano privredno društvo pokrenulo postupak otkupa pred Opštinom Budva – Sekretarijat za zaštitu imovine, zahtjevom, br. 02-427/23-202/1 od 22.02.2023. godine, ovo ministarstvo upućuje da je navedene postupke otkupa predmetnih katastarskih parcela, imenovani moraju okončati prije podnošenja Prijave građenja nadležnom inspeksijskom organu. Takođe i za katastarske parcele: br. 463/10 K.O.Bečići i br. 463/12 K.O.Bečići, koje su prema Listu nepokretnosti 822- izvod u susvojinu Bečić Ljuba i Mire u površini od ukupno 3 m2 , potrebno je da imenovani riješe imovinsko pravne odnose sa navedenim fizičkim licima do Prijave građenja koja se podosi nadležnom inspeksijskom organu.

Uvidom u List nepokretnosti 1442- izvod, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Budva, za katastarsku parcel, br. 465/4 K.O.Bečići, utvrđeno je pravo svojine "MONTE CO" D.O.O. Budva, 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, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti 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 " MONTE CO" D.O.O. Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, BRGP nadzemnih etaža objekta 31.017,75 m2 (planom predviđena BRGP 33.876,12 m2) – fazna izgradnja, projektovanog od strane "TIM PROJEKT" D.O.O. Budva, ovjeren elektronskim potpisom dana 19.02.2024. u 09:35 +02'00', na urbanističkoj parceli br.UP 106.2, Blok 106B, na katastarskim parcelama br. 87/8, 87/36, 87/37, 87/41, 87/42, 463/10, 463/12, 465/4, 465/6 i 461/6 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" – izmjene i dopune, Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.01/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,48 (Planom propisan 0,58), indeks izgrađenosti 2,75 (Planom propisan 3,0), spratnosti objekta: Po/Su+Pr+2 do Pr+6 (Planom propisana preporučena-neobavezujuća

spratnost Po/Su+P+6), odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim prikljucima lokaciji i objektima.

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.

Obradila:

Načelnik Direkcije

Nataša Pavičević, dipl. pravnik

Nataša Pavičević

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl. inž. arh.

