



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: 05-332/24-2711/3
Podgorica, 07.06.2024. godine

„BK INVEST“, D.O.O.

Adresa: Trg Sunca br. 4
BUDVA

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

Obradila :

Načelnik Direkcije,

Pavićević Nataša, dipl.pravnik



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: 05-332/24-2711/3
Podgorica, 07.06.2024. 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. i čl. 237. 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), rješavajući po zahtjevu “BK INVEST” D.O.O. Budva, za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta “Angelini” D.O.O. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom od 28.02.2024. u 12:23:52, +01'00', za izgradnju stambenog objekta – stanovanje srednje gustine (objekti A, B), sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $824,50 + 2.998,90 = 3.823,40$ m², na dijelu urbanističke parcele UP 23 kojeg čine kat.parcele, br. 357/1, 363/1 i 363/6 i na dijelu urbanističke parcele UP24, kojeg čine kat.parc.363/3 i 363/2 sve K.O. Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Podkošljun”, Opština Budva, (“Službeni list Crne Gore” opštinski propisi, br. 26/08), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Daje se “BK INVEST” D.O.O. Budva, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta “Angelini” D.O.O. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom od 28.02.2024. u 12:23:52, +01'00', za izgradnju stambenog objekta – stanovanje srednje gustine (objekti A, B), sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $824,50 + 2.998,90 = 3.823,40$ m², na dijelu urbanističke parcele UP 23 kojeg čine kat.parcele, br. 357/1, 363/1 i 363/6 i na dijelu UP24, kojeg čine kat.parcele, br.363/3 i 363/2 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 0,40 (Planom propisan 0,42/0,43), indeks izgrađenosti 1,79 (Planom propisan 1,81/1,85), spratnosti objekta : Po/Su+P+3+Pk (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+P+3), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.05-332/24-2711/1 od 16.02.2024. godine, “BK INVEST” D.O.O. Budva, obratio se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta “Angelini” D.O.O. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom od 28.02.2024. u 12:23:52, +01'00', za izgradnju stambenog objekta – stanovanje

srednje gustine (objekti A, B), sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $824,50 + 2.998,90 = 3.823,40$ m², na dijelu urbanističke parcele UP 23 kojeg čine kat.parcele, br. 357/1, 363/1 i 363/6 i na dijelu UP24, kojeg čine kat.parcele, br.363/3 i 363/2 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 0,40 (Planom propisan 0,42/0,43), indeks izgrađenosti 1,79 (Planom propisan 1,81/1,85), spratnosti objekta : Po/Su+P+3+Pk (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+P+3), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeće dokaze: Izjavu, izdatu od strane projektanta "Angelini" D.O.O. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom od 28.02.2024. u 12:23:52, +01'00', za izgradnju stambenog objekta – stanovanje srednje gustine (objekti A, B), sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $824,50 + 2.998,90 = 3.823,40$ m², na dijelu urbanističke parcele UP 23 kojeg čine kat.parcele, br. 357/1, 363/1 i 363/6 i na dijelu UP24, kojeg čine kat.parcele, br.363/3 i 363/2 sve K.O. Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", Opština Budva, u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu ispoštovanosti svih osnovnih urbanističkih parametara i odnosa prema građevinskoj liniji, te da je za lokaciju obezbijeđen saobraćajni pristup u skladu sa planskim dokumentom, saobraćajnim uslovima i odgovarajući broj parking mjesta. Dat je i tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara i Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti 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 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.

Članom 237.Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu

i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanistički dio urbanističke parcele.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, 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 planskog dokumenta da je idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "Angelini" D.O.O. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom od 28.02.2024. u 12:23:52, +01'00", za izgradnju stambenog objekta – stanovanje srednje gustine (objekti A, B), sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $824,50 + 2.998,90 = 3.823,40$ m², na dijelu urbanističke parcele UP 23 kojeg čine kat.parcele, br. 357/1, 363/1 i 363/6 i na dijelu UP24, kojeg čine kat.parcele, br.363/3 i 363/2 sve K.O. Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", Opština Budva, ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 26/08), izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisan 0,42/0,43), indeks izgrađenosti 1,79 (Planom propisan 1,81/1,85), spratnosti objekta : Po/Su+P+3+Pk (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+P+3), 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,) utvrđeno je da su propisane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i Urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata - stanovanje srednje gustine (ss).

Stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana (višeporodična i višestambena izgradnja). Ova namjena je podijeljena na dva tipa: stanovanje srednje gustine sa višeporodičnim stanovanjem sa niskim i srednje visokim objektima (SS1), spratnosti od G+P+1+Pk do G+P+3, u blokovima br. 17, 24, 25, 28, 30, 34, 35, 36 i 38; stanovanje srednje gustine sa višeporodičnim stanovanjem sa srednje visokim ili objektima veće visine ili visokim objektima (SS2), pretežne spratnosti od G+P+3 do G+P+5, u blokovima br. 1, 8, 9, 12, 13, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 27, 28, 30, 34, 35, 36 i 38.

Objekti u namjeni stanovanje srednje 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 pokazatelj - Tabela 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 - 2,50 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00m; jednostrano uzidani objekti - 3,00 – 4,00 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,50 - 2,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00 m; obostrano uzidani

objekti - 0,00 m; Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,50 m; Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,00 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:

za stanovanje srednje gustine sa niskim objektima (SS1): garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 1 sprat i potkrovlje - G+P+1+Pk ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 2 sprata - G+P+2, odnosno - tri korisne etaže; za stanovanje srednje gustine sa srednje visokim objektima (SS1 i SS2): garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 2 sprata i potkrovlje - G+P+2+Pk ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 3 sprata - G+P+3, odnosno - četiri korisne etaže; za stanovanje srednje gustine sa objektima veće visine (SS2): garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje - G+P+3+Pk ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 4 spratova - G+P+4, odnosno -pet korisnih etaža; za stanovanje srednje gustine sa visokim objektima (SS2): garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 4 sprata i potkrovlje - G+P+4+Pk ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 5 spratova - G+P+5, odnosno - šest korisnih etaža.

Izgradnja na parceli: Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izrađeni 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 suterenski 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. Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23 stepena. Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida. 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 priložima - 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.

Rješavanje mirujućeg saobraćaja:

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 obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

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 najsturenijim 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 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.

Naime, uvidom u spise predmeta utvrđeno je da je dostavljena Izjava izdata od strane projektanta "Angelini" D.O.O. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom od 28.02.2024. u 12:23:52, +01'00', za izgradnju stambenog objekta – stanovanje srednje gustine (objekti A, B), sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 824,50+2.998,90 = 3.823,40 m², na dijelu urbanističke parcele UP 23 kojeg čine kat.parcele, br. 357/1, 363/1 i 363/6 i na dijelu UP24, kojeg čine kat.parcele, br.363/3 i 363/2 sve K.O. Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", Opština Budva, u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu ispoštovanosti svih osnovnih urbanističkih parametara i odnosa prema građevinskoj liniji te da je za lokaciju obezbijeđen saobraćajni pristup u skladu sa planskim

dokumentom, saobraćajnim uslovima i odgovarajući broj parking mjesta. Dat je i tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara.

Uvidom u List nepokretnosti 3287 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, utvrđeno je pravo svojine „BK INVEST“, D.O.O.Budva na kat. parcelama, br. 357/1, 363/1 i 363/3 sve K.O.Budva, Uvidom u List nepokretnosti 3173 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, utvrđeno je pravo svojine „BK INVEST“, D.O.O.Budva na kat. parceli, br. 363/2 i 363/6 sve K.O.Budva, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91. st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat 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. a u vezi člana 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru "BK INVEST" D.O.O. Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "Angelini" D.O.O. Podgorica i ovjerenom elektronskim potpisom od 28.02.2024. u 12:23:52, +01'00', za izgradnju stambenog objekta – stanovanje srednje gustine (objekti A, B), sa mogućnošću fazne izgradnje, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža $824,50 + 2.998,90 = 3.823,40$ m², na dijelu urbanističke parcele UP 23 kojeg čine kat.parcele, br. 357/1, 363/1 i 363/6 i na dijelu UP24, kojeg čine kat.parcele, br.363/3 i 363/2 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 0,40 (Planom propisan 0,42/0,43), indeks izgrađenosti 1,79 (Planom propisan 1,81/1,85), spratnosti objekta : Po/Su+P+3+Pk (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+P+3), ostvarenim 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

Obradila:
Načelnica Direkcije,
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević

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



Siniša Minić