



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: 09-332/23-10746/3
Podgorica, 29.02.2024. godine

„ GALOP INŽENJERING „ D.O.O.

BUDVA
Ulica Jadranski put br. 21

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

Obradila:
Načelnik Direkcije
Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Pavićević Nataša

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



Dostavljeno:

-Naslou;

-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: 09-332/23-10746/3
Podgorica, 29.02.2024. 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) i čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu "GALOP INŽENJERING" D.O.O. Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "KOTOR ARH" D.O.O. Kotor i ovjereno elektronskim potpisom od 16.11.2023. u 09:24:44 +01'00', za izgradnju apartmanskog objekta - lamele A, B, C, D, E, F, G i H, fazna izgradnja, BRGP korisnih etaža 8.048,64 m², na urbanističkoj parceli broj UP 5 a-1, Bloka 5-a, na katastarskim parcelama br. 1886/1, 1886/2, 1886/3, 1889/4 i 1885/1 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Babin Do", Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 11/12), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "GALOP INŽENJERING" D.O.O. Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "KOTOR ARH" D.O.O. Kotor i ovjereno elektronskim potpisom od 16.11.2023. u 09:24:44 +01'00', za izgradnju apartmanskog objekta - lamele A, B, C, D, E, F, G i H, fazna izgradnja, BRGP korisnih etaža 8.048,64 m², na urbanističkoj parceli broj UP 5 a-1, Bloka 5-a, na katastarskim parcelama br. 1886/1, 1886/2, 1886/3, 1889/4 i 1885/1 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Babin Do", Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 11/12), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisani: 0,40), indeks izgrađenosti 1,86 (Planom propisani: 2,00), spratnosti objekta : 2Po (G) +S(G)+P+3+Ps, Po (G) +S(G)+P+3+Ps, S(G)+P+3+Ps, P+3+Ps, P+2+Ps i P+2 (Planom propisana spratnost: Po/Su+P+3+Pk/Ps) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji kao i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Obrazloženje

Aktom, br.09-332/23-10746/1 od 26.12.2023.godine, "GALOP INŽENJERING" D.O.O. Budva, obratilo se zahtjevom ovom ministarstvu, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "KOTOR ARH" D.O.O. Kotor i ovjereno elektronskim potpisom od 16.11.2023. u 09:24:44 +01'00', za izgradnju apartmanskog objekta - lamele A, B, C, D, E, F, G i H, fazna izgradnja, BRGP korisnih etaža 8.048,64 m², na urbanističkoj parceli broj UP 5 a-1, Bloka 5-a, na katastarskim parcelama br. 1886/1, 1886/2, 1886/3, 1889/4 i 1885/1 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Babin Do",

Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 11/12), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisani: 0,40), indeks izgrađenosti 1,86 (Planom propisani: 2,00), spratnosti objekta : 2Po (G) +S(G)+P+3+Ps, Po (G) +S(G)+P+3+Ps, S(G)+P+3+Ps, P+3+Ps, P+2+Ps i P+2 (Planom propisana spratnost: Po/Su+P+3+Pk/Ps) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji kao i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoju arhitekture, sledeće dokaze: Izjavu izdatu od strane licencirane geodetske organizacije " Navstar " D.O.O. Podgorica od 19.02.2024. godine u kojem je utvrđena identifikacija urbanističke parcele na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta gdje je konstatovano da se projektovani objekat nalazi na lokaciji koju čini urbanistička parcela, broj UP 5 a-1, Blok 5-a, na katastarskim parcelama br. 1886/1, 1886/2, 1886/3, 1889/4 i 1885/1 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Babin Do", Opština Budva. Objektu je obezbijeđen kolski prilaz postojećom ulicom " 8 ulica " koju čini katastarska parcela, br. 3096 K.O.Budva u vlasništvu Crna Gora – Opština Budva, upisana u Listu nepokretnosti 317, javni putevi i katastarska parcela, br. 1883 K.O.Budva, vlasništvo Crna Gora – Opština Budva, upisana u Listu nepokretnosti 3487 kao neplodno zemljište; Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju " KOTOR ARH " D.O.O. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom od 16.11.2023. u 09:24:44 +01'00', za izgradnju apartmanskih objekta - lamele A, B, C, D, E, F, G i H, fazna izgradnja u kojoj je utvrđeno da su iskorišćeni urbanistički parametri koji se odnose na one djelove urbanističke parcele UP 5a-1 za koje je urađen elaborat parcelacije po planskom dokumentu i ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u smislu oblikovanja i materijalizacije. Kolski pristup urbanističkoj parceli UP 5a-1 moguće je obezbijediti preko postojeće ulice – katastarska parcela, br. 3096 K.O.Budva koja je u vlasništvu Crna Gora – Opština Budva i preko katastarske parcele, br. 1883 K.O.Budva koja je takođe u vlasništvu Crna Gora – Opština Budva; Saglasnost Milana Komljenović, iz Budve, kao vlasnika katastarskih parcela, br. 1186/1, 1885/1, 1889/4 sve K.O.Budva, data " Galop Inženjering " D.O.O.Budva, da može rješenje kojim se izdaje saglasnost Glavnog Državnog arhitekta da glasi na ime imenovanog investitora sa Ugovorom o zajedničkoj izgradnji, Notarska oznaka UZZ br. 616/2023. godine, zaključen između Komljenović Milana iz Budve i " GALOP INŽENJERING " D.O.O.Budva, dana 05.04.2023.godine i Dopunjeno Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat 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 dopunjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju objekta, koje je izrađeno od strane projektanta "KOTOR ARH" D.O.O. Kotor i ovjereno elektronskim potpisom od 16.11.2023. u 09:24:44 +01'00', za izgradnju apartmanskih objekata - lamele A, B, C, D, E, F, G i H, fazna izgradnja, BRGP korisnih etaža 8.048,64 m², na urbanističkoj parceli broj UP 5 a-1, Bloka 5-a, na katastarskim parcelama br. 1886/1, 1886/2, 1886/3, 1889/4 i 1885/1 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Babin Do", Opština Budva, ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 11/12), da je isto izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisani: 0,40), indeks izgrađenosti 1,86 (Planom propisani: 2,00), spratnosti objekta : 2Po (G) +S(G)+P+3+Ps, Po (G) +S(G)+P+3+Ps, S(G)+P+3+Ps, P+3+Ps, P+2+Ps i P+2 (Planom propisana spratnost: Po/Su+P+3+Pk/Ps) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji kao i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan "Babin Do", Opština Budva ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi, br. 11/12), propisane su smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:

Uslovi za uređenje prostora: Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističke parcela, na izgradnju novih zgrada, dogradnju i rekonstrukciju postojećih zgrada na zemljištu za javne namjene, zemljištu za izgradnju zgrada za stanovanje i druge sadržaje, odnosno na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu. Dozvoljeno je građenje na svakoj postojećoj katastarskoj parceli koja se zadržava i postaje urbanistička, kao i na novoformiranoj urbanističkoj parceli (dio katastarske parcele ili više katastarskih parcela), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana, bez obzira na to da li je na njoj planom ucrtan objekat ili ne (kao što je dato u grafičkom prilogu – "Planirano stanje – regulacija i nivelacija"). Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu.

Pravila parcelacije: Urbanistička parcela mora imati neposredan koloski pristup na javnu saobraćajnu površinu i priključak na komunalnu infrastrukturu. Izuzetno, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno obezbijeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m.

Veličina i oblik urbanističke parcele: Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj mogu izgraditi zgrade u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje. Prostor Plana je podijeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom. Urbanističke parcele su formirane maksimalno poštujući katastarsko stanje i postojeće korišćenje zemljišta, bez obzira na veličinu parcele.

Parcelacija: 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 parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

Uslovi za izgradnju objekata: Dozvoljena je izgradnja stambenih zgrada i zgrada za djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, ugostiteljstva, zanatskih usluga, kulture, sporta i rekreacije i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu - stanovanje. Svi objekti mogu se zadržati u postojećoj formi i obliku, zamijeniti drugim objektima u skladu sa urbanističkim parametrima datim planom, a takođe se mogu i dograditi, nadgraditi i rekonstruisati. Ukoliko se planirani objekat realizuje fazno, potrebno je zaokružiti građevinsku celinu u svakoj fazi, a potrebe za potrebe za parkiranjem rešavati takođe sukcesivno sa izgradnjom.

Postavljanje objekta u odnosu na javne površine: Položaj objekata je definisan građevinskim linijama. Građevinska linija je data kao linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja). Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Položaj građevinskih linija dat je u grafičkom prilogu "Planirano stanje – regulacija i nivelacija". 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 okolnog terena ili trotoara.

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele: Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele: slobodnostojeći objekti - 2,5 m; jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele; obostrano uzidani objekti - 0,0 m; Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 4 m; Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m; Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 4,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Na kalkanskim zidovima prema susedima nije dozvoljeno otvarati prozore.

Uslovi za nivelaciju: Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za konktaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je definisana 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. Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu.

Planirani Urbanistički parametri za planiranu lokaciju – urbanističku parcelu: Zona S2: - Indeks izgrađenosti za nove objekte $I_i = 2.0$; Indeks zauzetosti parcele je $I_z = 0.40$; Bruto razvijena građevinska površina objekta koja se izračunava množenjem površine parcele sa indeksom izgrađenosti. 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, komercijala i poslovanje), uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža). Maksimalni indeks izgrađenosti je prioritetan u hijerarhiji urbanističkih parametara.

Dozvoljena spratnost-visina objekata: Zona S2 maksimalno suterren (ili podrum), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje - Su(ili Po)+P+3+Pk ili suterren (ili podrum, odnosno - pet korisnih etaža. (u grafičkom prilogu obeleženo kao P+3+Pk). Maksimalna visina vijenca iznosi 13,5 m, mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta 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 konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža. Visina

nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Oblikovanje završne etaže i krova:

- Posljednja etaža se može izvesti kao potkrovlje ili povučena etaža.

Potkrovlje: visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nagib krovnih ravni prilagoditi vrsti krovnog pokrivača. Optimalni nagib krovnih ravni je 18-30 stepeni. Prozorski otvori se mogu rešavati kao krovne badže ili krovni prozori. Povučenom etažom se smatra fasadno platno poslednje etaže povučeno pod uglom od 57 stepeni u odnosu na horizontalni ravan, odnosno fasadno platno povučeno za minimalno za 1.5 metara od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovati kao plitak kosi krov (do 15 stepeni) sa odgovarajućim krovnim pokrivačem.

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. Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (izgradnja bazena, sportskih terena, staklenika, fontana, tremova, pomoćnih zgrada i garaža), koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara.

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje: Prilikom rekonstrukcije i dogradnje objekata, kao i adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu stilski usklađeni. Dvorišne fasade i bočne vidne fasade takođe treba adekvatno obraditi.

Prilikom obade fasade izbjegavati elemente koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Nepoželjna je pseudoarhitektura zasnovana na prefabrickovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena pužavica i sl.

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 data Izjava projektanta -privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "KOTOR ARH" D.O.O. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom od 16.11.2023. u 09:24:44 +01'00', za izgradnju apartmanskih objekta - lamele A, B, C, D, E, F, G i H, fazna izgradnja u kojoj je utvrđeno da su iskorišćeni urbanistički parametri koji se odnose na one djelove urbanističke parcele UP 5a-1 za koje je urađen elaborat parcelacije po planskom dokumentu i ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u smislu oblikovanja i materijalizacije. Kolski pristup urbanističkoj parceli UP 5a-1 moguće je obezbijediti preko postojeće ulice - katastarska parcela, br. 3096 K.O.Budva koja je u vlasništvu Crna Gora - Opština Budva I preko katastarske parcele, br. 1883 K.O.Budva koja je takođe u vlasništvu Crna Gora - Opština Budva.

U spisima predmeta utvrđeno je da je dostavljena od strane licencirane geodetske organizacije " Navstar " D.O.O. Podgorica od 19.02.2024. godine u kojem je utvrđena identifikacija urbanističke parcele na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta gdje je konstatovano da se projektovani objekat nalazi na lokaciji koju čini urbanistička parcela, broj UP 5 a-1, Blok 5-a, na katastarskim parcelama br. 1886/1, 1886/2, 1886/3, 1889/4 i 1885/1 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Babin Do", Opština Budva. Objektu je obezbijeđen kolski prilaz postojećom ulicom " 8 ulica " koju čini katastarska parcela, br. 3096 K.O. Budva u vlasništvu Crna Gora – Opština Budva, upisana u Listu nepokretnosti 317, javni putevi i katastarska parcela, br. 1883 K.O. Budva, vlasništvo Crna Gora – Opština Budva, upisana u Listu nepokretnosti 3487 kao neplodno zemljište.

Takođe je dostavljena i Saglasnost Milana Komljenović, iz Budve, kao vlasnika katastarskih parcela, br. 1186/1, 1885/1, 1889/4 sve K.O. Budva, data " Galop Inženjering " D.O.O. Budva, da može rješenje kojim se izdaje saglasnost Glavnog Državnog arhitekta da glasi na ime imenovanog investitora sa Ugovorom o zajedničkoj izgradnji, Notarsjka oznaka UZZ br. 616/2023. godine, zaključen između Komljenović Milana iz Budve i " GALOP INŽENJERING " D.O.O. Budva, dana 05.04.2023. godine.

Uvidom u Listove nepokretnosti 2135-prepis, 1596- izvod izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Budva od 20.02.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine Komljenović Milana u obimu 1/1 za kat. parcele: 1886/1, 1889/4, 1885/1, 1886/2 i 1886/3 sve K.O. Budva. K.O. Budva. Dostavljena je Saglasnost Milana Komljenović, iz Budve, za katastarske parcele: 1885/1 i 1889/4 sve K.O. Budva i to data " Galop Inženjering " D.O.O. Budva, da može rješenje kojim se izdaje saglasnost Glavnog Državnog arhitekta da glasi na ime imenovanog investitora. Utvrđeno je da je zaključen Ugovor o zajedničkoj izgradnji, Notarska oznaka UZZ br. 616/2023. godine, između Komljenović Milana iz Budve i " GALOP INŽENJERING " D.O.O. Budva, dana 05.04.2023. godine za katastarsku parcelu, br. 1886/1 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.

Za dvije katastarske parcele, br. 1886/2 i 1886/3 sve K.O. Budva, koje su prema Listu nepokretnosti 541-izvod u svojini Komljenović Milana, iz Budve, potrebno je da se riješe imovinsko-pravni odnosi do Prijave građenja nadležnom inspekcijском organu.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktor 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 "GALOP INŽENJERING" D.O.O. Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "KOTOR ARH" D.O.O. Kotor i ovjereno elektronskim potpisom od 16.11.2023. u 09:24:44 +01'00', za izgradnju apartmanskog objekta - lamele A, B, C, D, E, F, G i H, fazna izgradnja, BRGP korisnih etaža 8.048,64 m², na urbanističkoj parceli broj UP 5 a-1, Bloka 5-a, na katastarskim parcelama br. 1886/1, 1886/2, 1886/3, 1889/4 i 1885/1 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Babin Do", Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 11/12), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i bsnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom propisani: 0,40), indeks izgrađenosti 1,86 (Planom propisani: 2,00), spratnosti objekta : 2Po (G) +S(G)+P+3+Ps, Po (G) +S(G)+P+3+Ps, S(G)+P+3+Ps, P+3+Ps, P+2+Ps i P+2 (Planom

propisana spratnost: Po/Su+P+3+Pk/Ps) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji kao 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:

Načelnik Direkcije,

Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević

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



Siniša Minić