



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: 05-332/24-8533/2
Podgorica, 27.06.2024. godine

" STUBLINA " D.O.O.

BUDVA -RAFAILOVIĆI

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

Obradila:

Načelnik Direkcije,

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ 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: 05-332/24-8533/2
Podgorica, 27.06.2024. 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 „STUBLINA“ D.O.O. Rafailovići, Budva, za davanje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "ARHIBIRO" D.O.O. Budva i ovjereno elektronskim potpisom od 14.06.2024. u 13:56:31 +02'00", za Turistički objekat – HOTEL 5*, BRGP etaža iznad zemlje 11.195,09m² i ukupne BGP sa podrumom 13.906,80m², na dijelu urbanističke parcele, UP 12.1, Blok 12, koju čini katastarska parcela, br. 1071/1 K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ Opština Budva (Sl.List CG - opštinski propisi broj 01/09), donosi

R J E Š E N J E

Daje se „STUBLINA“ D.O.O. Rafailovići, Budva, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "ARHIBIRO" D.O.O. Budva i ovjereno elektronskim potpisom od 14.06.2024. u 13:56:31 +02'00", za Turistički objekat – HOTEL 5*, spratnosti Po-3+Po-2+Su+P+11, BRGP etaža iznad zemlje 11.195,09m² i ukupne BGP sa podrumom 13.906,80m², na dijelu urbanističke parcele, UP 12.1, Blok 12, koju čini katast. parcela 1071/1 K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ Opština Budva (Sl.List CG - opštinski propisi broj 01/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,60 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 4,50 (Planom propisan 4,50), spratnosti objekata: Po-3+Po-2+Su+P+11, (Planom propisana spratnost objekta: P+10, neobavezujuća spratnost, sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža), 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.05-332/24-8533/1 od 18.06.2024. godine, "STUBLINA" D.O.O. Rafailovići, Budva, obratilo 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 "ARHIBIRO" D.O.O. Budva i ovjereno elektronskim potpisom od 14.06.2024. u 13:56:31 +02'00", za Turistički objekat – HOTEL 5*, spratnosti Po-3+Po-2+Su+P+11, BRGP etaža iznad zemlje 11.195,09m² i ukupne BGP sa podrumom 13.906,80m², na dijelu urbanističke parcele, UP 12.1, Blok 12, koju čini katast. parcela 1071/1 K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ Opština Budva (Sl.List CG - opštinski propisi broj 01/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i

materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,60 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 4,50 (Planom propisan 4,50), spratnosti objekata: Po-3+Po-2+Su+P+11, (Planom propisana spratnost objekta: P+10, neobavezujuća spratnost, sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeće dokaze: Izjavu, izdatu od strane licencirane geodetske organizacije " Geomišo " D.O.O. Budva od 06.06.2024. godine u kojem je utvrđena identifikacija urbanističke parcele na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta gdje je konstatovano da se nakon uvida u projektovano stanje i preklpom geodetske katastarske podloge sa projektovanim objektom, utvrđeno da se planirani objekat planira izgraditi na katastarskoj parceli broj: 1071/1 K.O.Bečići, Opština Budva; Izjavu od strane privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju " ARHIBIRO" D.O.O. Budva i ovjereno elektronskim potpisom od 14.06.2024. u 13:56:31 +02'00', za Turistički objekat – HOTEL 5*, spratnosti Po-3+Po-2+Su+P+11, BRGP etaža iznad zemlje 11.195,09m² i ukupne BGP sa podrumom 13.906,80m², na dijelu urbanističke parcele, UP 12.1, Blok 12, koju čini katast. parcela 1071/1 K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ Opština Budva u kojoj je dat tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara i utvrđeno da je idejnim rješenjem obezbijeđen prilaz lokaciji i objektu, sa Jadranske magistrale na lokalni put S75-S75 sa kojim se povezuje preko kat. parcela br. 1067/2 i 1069/1 K.O.Bečići; List nepokretnosti 1022- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, br. 104-919-13102/2024 od 05.06.2024. godine u kojem je utvrđeno pravo svojine " Fifth Avenije Investment Limited " & Alderney Avenue Hounslow TW 5. V.Britanija sa unijetom zabilježbom – predbilježba prava svojine u korist kupca – " Stublina " D.O.O. po Ugovoru o prodaji – Notarska oznaka,UZZ br. 209/24 od 19.03.2024. godine i 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 planiranja prostora i izgradnji objekata, propisano je da do donošenjaplana 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, Direktor 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 "ARHIBIRO" D.O.O. Budva i ovjereno elektronskim potpisom od 14.06.2024. u 13:56:31 +02'00', za Turistički objekat – HOTEL 5*, spratnosti Po-3+Po-2+Su+P+11, BRGP etaža iznad zemlje 11.195,09m² i ukupne BGP sa podrumom 13.906,80m², na dijelu urbanističke parcele, UP 12.1, Blok 12, koju čini katast. parcela 1071/1 K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ Opština Budva (Sl.List CG - opštinski propisi broj 01/09), izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,60 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 4.50 (Planom propisan 4.50), spratnosti objekata: Po-3+Po-2+Su+P+11, (Planom propisana spratnost objekta: P+10, neobavezujuća spratnost, sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan "Bečići"- Izmjene i dopune (Sl.List CG - opštinski propisi broj 01/09), utvrđeno je da su propisane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:

Namjena predmetne parcele UP 12.1, BLOK 12, KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, Opština Budva, omogućeno je građenje objekta u svrhu turizma, prema tekstualnom dijelu Plana, blok 12 nalazi se u zoni pretežne namjene prostora: površine namijenjene za turističke sadržaje, te su uslovi dati za izgradnju turističkih kapaciteta.

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 namjenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti i od njih se može ostupiti na niže vrednosti. Iskazana BRGP podrazumeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata nju nisu uključeni potpuno ili delimično djelovi 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 dt.)

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".

Pravila parcelacije: Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdjeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke cjeline. Sastavni dio ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja i nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za

parcelaciju i preparcelaciju bilo je vlasništvo u okviru predmetnog prostora i mreža novoplaniranih saobraćajnica.

Urbanistička parcela može obuhvatiti i više urbanističkih parcela, a može se formirati i od dijela konkretne parcele (slučajevi dijeljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta) uz obezbjeđenje direktne pristupačnosti sa javne površine. Parametri gradnje važe za novoformiranu parcelu u skladu sa tipom stanovanja i veličinom parcele koja je definisana za svaki tip.

Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje urbanističke parcele, koja može da nastane od postojeće katastarske parcele, kao i da bude novoformirana urbanistička parcela sa više katastarskih parcela (ili delova katastarskih parcela, što je u ovom planu redak slučaj) odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana definiše u okviru grafičkih priloga; Regulaciono rešenje i Nivelaciono rešenje.

2. Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Dodatno prvom stavu, 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.

3. Oblik veličina parcele određuje se tako da se na njoj može graditi skladu sa pravilima parcelacije 1 gradnje.

4. Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu „nacrt parcelacije“.

5. Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina planiranih objekata i drugo dati su tabelarno za svaku urbanu parcelu, po urbanim blokovima.

6. Cijeli prostor Plana je podijeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom 7. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. Najveći namjenom i numeracijom, dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

8. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

9. Urbanističko-tehnički uslovi se formiraju na nivou i u okviru urbanističke parcele kao celine. Projektovanje i izgradnja objekata mogu se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama: 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 predstavija liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu. Građevinska linija prizemlja predstavija 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, nadziđivati 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 uredenog 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 provetravanja 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%).

Oblokovanje prostora i materijalizacija: Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom 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 postojećih likovnih i urbanih vrednosti mikroambijena: prepoznavanje važnosti uloge objekta u naseljskom tkivu u zavisnosti od namjene i pozicije; racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-nleizgrađeno; 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 namenom predstavljaju potencijalno nove simbole u naseljskom okruženju; -korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala; -korišćenje prirodnih lokalnih materijala.

Elementi oblikovanja materijalizacija:

Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenin 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 elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u letnjem periodu...).

Saobraćaj i parkiranje: Magistralni putni pravac Jadranski put, Kotor-Bar, kao i regionalni put Budva - Cetinje predstavlja okosnicu vangradske putne i gradske ulične mreže Bečića. Osnovna namena prostora i distribucija sadržaja uz magistralnu saobraćajnicu odnosi se: na hotelske sadržaje, stanovanje u funkciji turizma i uslužne sadržaje.

Trasa postojećeg magistralnog putnog pravca ima longitudinalan pravac pružanja zapad-istok i prolazi kroz sam centar Bečića, poloveći ovo mesto na dva dela. Ukrštanje magistralnog puta sa regionalnim ostvaruje se na samom ulazu u Bečiće i na taj način se deo saobraćaja iz pravca Budve delimično rasterećuje.

Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu (a u izuzetnim slučajevima i u okviru suterena ili viših etaža), hoteli 1PM / s apartmana, 6 soba.

Naime, uvidom u spise predmeta utvrđeno je da je dostavljena Izjava izdata od strane licencirane geodetske organizacije " Geomišo " D.O.O. Budva od 06.06.2024. godine u kojem je utvrđena identifikacija urbanističke parcele na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta gdje je konstatovano da se nakon uvida u projektovano stanje i preklpom geodetske katastarske podloge sa projektovanim objektom, utvrđeno da se planirani objekat planira izgraditi na katastarskoj parceli broj: 1071/1 K.O.Bečići, Opština Budva.

Dostavljena je i Izjava od strane privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju " ARHIBIRO" D.O.O. Budva i ovjereno elektronskim potpisom od 14.06.2024. u 13:56:31

+02'00', za Turistički objekat – HOTEL 5*, spratnosti Po-3+Po-2+Su+P+11, BRGP etaža iznad zemlje 11.195,09m² i ukupne BGP sa podrumom 13.906,80m², na dijelu urbanističke parcele, UP 12.1, Blok 12, koju čini katastr. parcela 1071/1 K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ Opština Budva u kojoj je dat tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara i utvrđeno da je idejnim rješenjem obezbijeđen prilaz lokaciji i objektu, sa Jadranske magistrale na lokalni put S75-S75 sa kojim se povezuje preko kat. parcela br. 1067/2 i 1069/1 K.O.Bečići.

Uvidom u List nepokretnosti 1022- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, br. 104-919-13102/2024 od 05.06.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine " Fifth Avenije Investment Limited * & Alderney Avenue Hounslow TW 5. V.Britanija sa uijetom zabilježbom – predbilježba prava svojine u korist kupca – " Stublina * D.O.O. po Ugovoru o prodaji – Notarska oznaka,UZZ br. 209/24 od 19.03.2024. godine. Rješenjem Uprave za nekretnine – P.J.Budva, br. 919-104-UPI -2522/24 od 28.05.2024. godine, dozvoljeno je na osnovu Zapisu o potvrdi privatne isprave Ugovora o kupoprodaji, UZZ br. 209/2024, Saglasnost za uknjižbu Clausule Intabulandi, UZZ br. 210/2024 od 19.03.2024. godine, gdje se u stavu 2. dispozitiva ovog rješenja briše svojina Fifth Avenije Investment Limited * & Alderney Avenue Hounslow TW 5. V.Britanija, 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. I čl.237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru „STUBLINA“ D.O.O. Rafailović, Budva, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "ARHIBIRO" D.O.O. Budva i ovjereno elektronskim potpisom od 14.06.2024. u 13:56:31 +02'00', za Turistički objekat – HOTEL 5*, spratnosti Po-3+Po-2+Su+P+11, BRGP etaža iznad zemlje 11.195,09m² i ukupne BGP sa podrumom 13.906,80m², na dijelu urbanističke parcele, UP 12.1, Blok 12, koju čini katastr. parcela 1071/1 K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ Opština Budva (Sl.List CG - opštinski propisi broj 01/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,60 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 4.50 (Planom propisan 4.50), spratnosti objekata: Po-3+Po-2+Su+P+11, (Planom propisana spratnost objekta: P+10, neobavezujuća spratnost, sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža), 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:
Načelnik Direkcije,
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Nataša Pavičević

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh
