



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

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

Broj:09-332/23-4805/10
Podgorica, 05.10.2023. godine

VUJOVIĆ NIKOLA

**Adresa: Dositejeva 44
BUDVA**

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

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, dipl.inž.arh.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355, givenName=Vladan,
sn=Stevović, cn=Vladan Stevović
Date: 2023.10.05 13:08:06 +02'00'

Dostavljeno:

- naslovu;
- Bajković Ivan, Adresa: Mediteranska br. 65 – Budva;
- Ruslan Turlakov – Ukrajina, Adresa: Ulica Blaža Jovanovića, br. 19;
- Vitaliy Furnuka – Ukrajina, Adresa: Mediteranska ulica, Zgrada Roayl gardens, stan br. 5
Budva i
- a/a.



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

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

Broj: 09-332/22-4805/10
Podgorica, 05.10.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, rješavajući po zahtjevu Vujović Nikole, iz Budve, Bajković Ivana, iz Budve, Ruslan Turlakova, iz Ukrajine, Vitaly Furnyka, iz Ukrajine, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta – Hotel, Kondo 5*, izrađenog od strane "ARHIBIRO" D.O.O. iz Budve, ovjerenog elektronskim potpisom, dana, 03.10.2023. u 14:38:04 +02'00', na urbanističkoj parceli broj 10.11, Blok 10 A, na katastarskim parcelama br. 2392 i 2393 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, Opština Budva, („ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 25/11), na osnovu člana 87. stav 4. st.1.tačk.1.al.1.i 2. st. 6 ovog člana i čl. 88 stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore" broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Vujović Nikoli, iz Budve, Bajković Ivanu, iz Budve, Ruslan Turlakovu, iz Ukrajine, Vitaly Furnyki, iz Ukrajine, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta – Hotel, Kondo 5*, izrađenog od strane "ARHIBIRO" D.O.O. iz Budve, ovjerenog elektronskim potpisom, dana 03.10.2023. u 14:38:04 +02'00', na urbanističkoj parceli broj 10.11, Blok 10 A, na katastarskim parcelama br. 2392 i 2393 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, Opština Budva, („ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 25/11), BRGP nadzemnih etaža 3.877,23 m², izrađenog od strane "ARHIBIRO" D.O.O. Budva, ovjerenog elektronskim potpisom dana, 03.10.2023. u 14:38:04 +02'00', na urbanističkoj parceli broj 10.11, Blok 10 A, na katastarskim parcelama br. 2392 i 2393 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,59 (Planom predviđeno 0.60), indeks izgrađenosti 4,49 (Planom predviđeno 4,50), spratnosti objekta: 3Po+P+Mz+8 (Planom preporučena spratnost: 3Po+P+8), i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

o b r a z l o ž e n j e

Aktima br. 09-332/23-4805/1 od 09.06.2023. godine, sa dopunama istog, br. 09-332/23-4805/3 od 29.06.2023. godine, br. 09-332/23-4805/4 od 05.09.2023. godine, br. 09-332/23-4805/6 od 11.09.2023. godine, br. 09-332/23-4805/8 od 28.09.2023. godine i br. 09-332/23-4805/9 od 04.10.2023. godine, Vujović Nikola, iz Budve, Bajković Ivan, iz Budve, Vitaly Furnyka, iz Ukrajine, Ruslan Turlakov, iz Ukrajine, obratili su se ovom ministarstvu,

Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, Glavnom državnom arhitekti, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta HOTEL – Kondo 5*, izrađenog od strane "ARHIBIRO" D.O.O. Budva, na urbanističkoj parceli broj 10.11, Blok 10A, na katastarskim parcelama br. 2392 i 2393 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, Opština Budva, („ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 25/11), ovjerenog elektronskim potpisima, dana 06.06.2023. godine u 12:32:19 +02'00', sa izmjenama iste tehničke dokumentacije, ovjerene elektronskim potpisima imenovanog privrednog društva, dana, 01.09.2023.godine u 14:01:33 +02'00' i dana, 26.09.2023. godine u 11:16:35 + 02'00'.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove, br. 08-7961/10 od 16.12.2022. godine, izdatih od strane Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, - Direktorat za građevinarstvo Ministarstva; Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti sa notarskom oznakom, UZZ: 646/2022 od 22.12.2022. godine ovjeren od Notara Mitrović Milene iz Budve, zaključen između Andus Voja, iz Beograda, Borovinić Bojane, iz Banjaluke i Vujović Nikole, iz Budve, Bajković Ivana, iz Budve, Vitaly Furnyka, iz Ukrajine, Ruslan Turlakova, iz Ukrajine; Izjavu projektanta "ARHIBIRO" D.O.O. iz Budve, iz septembra 2023. godine u kojoj je utvrđeno da je tehnička dokumentacija - Idejno rješenje turističkog objekta – Hotel sa 5* na lokaciji - urbanistička parcela, broj 10.11, Blok 10 A, na katastarskim parcelama br. 2392 i 2393 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, Opština Budva, urađena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-7961/10 od 16.12.2022. godine, izdatih od strane Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, - Direktorat za građevinarstvo Ministarstva, te da je projektovani objekat u okviru zadatih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta, kao i odnos prema građevinskim linijama, kao i bruto razvijena građevinska površina objekta. Objektu je obezbijeđen kolski prilaz postojećem ulicom " Mila Milunovića " – kat. parcela, br. 2401/1 K.O. Budva, upisan u List nepokretnosti 317 sa vlasništvom Crna Gora - Opština Budva. Dat je i tabelarni prikaz urbanističkih parametara iz ovlašćenja Glavnog Državnog arhitekta, taksativno propisanih čl. 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata; Izjavu licencirane geodetske organizacije "Navstar 7" D.O.O. Nikšić od 01.04.2023. godine u kojoj je utvrđeno da se urbanistička parcela UP 10.11. – Blok 10 A u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, Opština Budva, poklapa sa kat. parcelama, br. 2392 i 2393 sve K.O. Budva i Izmijenjena Idejna rješenja sa citiranim elektronskim potpisima u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87. stav 4. Tač. 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 11/19, 82/20), 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, utvrđeno 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.

Uvidom u izmijenjeno Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta – Hotel, Kondo 5*, izrađenog od strane "ARHIBIRO" D.O.O. iz Budve, ovjerenog elektronskim potpisom, dana 03.10.2023. u 14:38:04 +02'00', na urbanističkoj parceli broj 10.11, Blok 10 A, na katastarskim parcelama br. 2392 i 2393 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, Opština Budva, („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 25/11), BRGP nadzemnih etaža 3.877,23 m², izrađenog od strane "ARHIBIRO" D.O.O. Budva, na urbanističkoj parceli broj 10.11, Blok 10 A, na katastarskim parcelama br. 2392 i 2393 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, Opština Budva, Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da je isto izrađeno u skladu sa Planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,59 (Planom predviđeno 0.60), indeks izgrađenosti 4,49 (Planom predviđeno 4,50), spratnosti objekta: 3Po+P+Mz+8 (Planom preporučena spratnost: 3Po+P+8), i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan "BUDVA CENTAR" – izmjene i dopune, uvrđeno je da su propisane su smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:

OPŠTI USLOVI GRAĐENJA - Osnovni uslovi

Dozvoljeno je građenje na svakoj planom predviđenoj urbanističkoj parceli. Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dati su u okviru grafičkih priloga list 6.0 „Regulaciono rešenje" i list 5.0 „Nivelaciono rešenje" i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrednosti koje se nemogu 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 nijesu obavezujući. Gabariti planiranih objekata određivače 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 fiksiran, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli. Površine suterenskih i podrumskih etaža ne računavaju 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” list 6.0 i „Nivelaciono rešenje” list 5.0. Bočne građevinske linije određene su u grafičkim priložima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu.

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.

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.

Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani deo objekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati cijelu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije.

Postavljanje objekata u odnosu na susedne parcele:

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 susjeda 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

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 akcent ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, uz uslov da se ne prekorači indeks izgrađenosti na parceli.

Potrebna 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. Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u okviru zgrade u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika.

U zoni rekonstrukcije i obnove moguća je izgradnja novih, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u svemu prema uslovima datim ovim planom. Parametri u okviru ove zone su nastali usklađivanjem visinske i horizontalne regulacije sa planiranim mogućnostima konačnog uobličavanja fizičkih struktura urbanističkih parcela.

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije, - preporučena spratnost, - maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli, - maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenost i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Urbanističkim pokazateljima po blokovima i urbanističkim parcelama.

Objekti u zoni rekonstrukcije i obnove mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA

Kao turistička namjena planom su definisani prostori za postojeće i planirane hotele i aparthotele kao površine za pretežno turističku namjenu različitih turističkih sadržaja. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005).

Kondo hotel je vrsta hotela, kategorije najmanje četiri zvjezdice, čije su smještajne jedinice u svojinu više subjekata koje su predmet prodaje i pojedinačno se upisuju u zemljišne knjige, sa teretom da smještajnim jedinicama upravlja menadžment kompanija i da smještajne jedinice moraju biti u komercijalnoj funkciji kompanije najmanje 10 mjeseci u toku kalendarske godine.

Objekti u namjeni turizmu mogu biti različitih oblika od slobodnostojećih objekata na parceli ili preko nizova, pa do sklopova otvorenih ili zatvorenih gradskih blokova. Oblik i veličina gabarita turističkih objekata u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: - građevinske linije, regulacione linije i indeksi, - maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja, - maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli, - kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi. Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli i grafičkom prilogu - Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama i za predmetnu urbanističku parcelu iznose: indeks zauzetosti 0.60, indeksa zgrađenosti 4,50, planom preporučena spratnost 3Po+P+8. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%). Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP. Podrum i suteran mogu da se koriste kao koristan prostor za turizam, komercijalu i poslovanje.

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 zabavnorekreativne sadržaje.

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 namjenom i osnovnim principima razvoja grada 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 gradskom 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; korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju; korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namjenom predstavljaju potencijalno nove simbole u gradskom okruženju; korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala; korišćenje prirodnih lokalnih materijala

Elementi oblikovanja i materijalizacija:

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namjenama objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude.

Ugostiteljski objekti u koje ulaze objekti namenjeni ekskluzivnim ugostiteljskim sadržajima, kao i hotelski kompleksi, predstavljaju kategoriju kod koje je pojam oblikovanja od presudnog značaja. Osnovni karakter ovih objekata, prepoznatljivost identiteta i sugestivni uticaj na korisnike upravo su u direktnoj vezi sa primenjenim elementima oblikovanja i materijalizacije. Gotovo da se može reći da ukupni komercijalni uspeh i status ovakvih objekata zavisi od primijenjenog arhitektonskog jezika. Ovo i jeste razlog za dopuštanje njihove ekstravagancije, slobodnije organizacije i oblikovanja, koji se ponekad nalaze u provokativnom odnosu sa okruženjem.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da ima Izjava projektanta "ARHIBIRO" D.O.O. iz Budve, iz septembra 2023. godine u kojoj je da je utvrđeno da je tehnička dokumentacija - Idejno rješenje turističkog objekta – Hotel sa 5* na lokaciji - urbanistička parcela, broj 10.11, Blok 10 A, na katastarskim parcelama br. 2392 i 2393 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, Opština Budva, urađena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-7961/10 od 16.12.2022. godine, izdatih od strane Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, - Direktorat za građevinarstvo Ministarstva, te da je projektovani objekat u okviru zadatih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta, kao i odnos prema građevinskim linijama, kao i bruto razvijena građevinska površina objekta. Objektu je obezbijeđen kolski prilaz postojećem ulicom "Mila Milunovića" – kat. parcela, br. 2401/1 K.O. Budva, upisan u List nepokretnosti 317 sa vlasništvom Crna Gora - Opština Budva. Dat je i tabelarni prikaz urbanističkih parametara iz ovlašćenja Glavnog Državnog arhitekta, taksativno propisanih čl. 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata;

Takođe je utvrđena da je dostavljena i Izjava licencirane geodetske organizacije " Navstar 7" D.O.O.Nikšić od 01.04.2023. godine u kojoj je utvrđeno da se urbanistička parcela UP 10.11. – Blok 10 A u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, Opština Budva, poklapa sa kat. parcelama, br. 2392 i 2393 sve K.O.Budva.

Uvidom u List nepokretnosti 8 – prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu-Područna jedinica Budva od 05.10.2023. godine, utvrđeno je pravo sukorišćenja Bajković Ivana, iz Budve Vujović Nikole, iz Budve, Ruslan Turlakova, iz Ukrajine i Vitalya Furnyki, iz Ukrajine, Ivanović Nenada, iz Budve na kat.parcelama br. 2392 i 2393 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 ndokumentacije 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 Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za primjenu čl. 87.st. 4. tač.1.al.1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti Vujović Nikoli, iz Budve, Bajković Ivanu, iz Budve, Ruslan Turlakovu, iz Ukrajine, Vitaly Furnyki, iz Ukrajine, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta – Hotel, Kondo 5*, izrađenog od strane "ARHIBIRO" D.O.O. iz Budve, ovjerenog elektronskim potpisom, dana 03.10.2023. u 14:38:04 +02'00', na urbanističkoj parceli broj 10.11, Blok 10 A, na katastarskim parcelama br. 2392 i 2393 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, Opština Budva, („ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 25/11), BRGP nadzemnih etaža 3.877,23 m2, izrađenog od strane "ARHIBIRO" D.O.O. Budva, ovjerenog elektronskim potpisom dana, 03.10.2023. u 14:38:04 +02'00', na urbanističkoj parceli broj 10.11, Blok 10 A, na katastarskim parcelama br. 2392 i 2393 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,59 (Planom predviđeno 0,60), indeks izgrađenosti 4,49 (Planom predviđeno 4,50), spratnosti objekta: 3Po+P+Mz+8 (Planom preporučena spratnost: 3Po+P+8), i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.arch

Vladan
Stevović

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.10.05 13:06:22 +02'00'

Obradili:

Nataša Pavićević, dipl. pravnik

Siniša Minić, d.i.a.