



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: 09.332/24-7831/2  
Podgorica, 24.06. 2024. godine

„ESPARANZA DEVELOPMENT „ D.O.O.

Adresa: Dr. Ibrahima Koristovića br. 32. Stari Aerodrom  
PODGORICA

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

Obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavičević Nataša, 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: 05-332/23-7831/2  
Podgorica, 24.06.2024. 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. 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), čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu "ESPERANZA DEVELOPMENT D.O.O. PODGORICA, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta – Hotel sa depadansima 5\*, sa kondo modelom poslovanja, na lokaciji sa namjenom T2 – turistička naselja, projektovanog od strane "Linear" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.06.2024. u 12:02:12,+02'00', BRGP podzemnih i nadzemnih etaža  $6.995,72 + 6.200,42 = 13.196,14$  m<sup>2</sup>, na urbanističkoj parceli br. UP8, na katastarskim parcelama broj 2516/7, 2516/3, 2517/3 i 2542/4 sve K.O. Budva, u zahvatu Lokalne studije lokacije Komoševina I („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 18/11) Opština Budva, donosi

## R J E Š E N J E

DAJE se saglasnost "ESPERANZA DEVELOPMENT D.O.O. PODGORICA, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta – Hotel sa depadansima 5\*, sa kondo modelom poslovanja, na lokaciji sa namjenom T2 – turistička naselja, projektovanog od strane "Linear" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.06.2024. u 12:02:12,+02'00', BRGP podzemnih i nadzemnih etaža  $6.995,72 + 6.200,42 = 13.196,14$  m<sup>2</sup>, na urbanističkoj parceli br. UP8, na katastarskim parcelama broj 2516/7, 2516/3, 2517/3 i 2542/4 KO Budva, u zahvatu Lokalne studije lokacije Komoševina I („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 18/11) Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,29 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenost 0,80 (Planom propisan 0,80), spratnosti objekta : Po/Su+Pr+2S (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+Pr+2S), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijedenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

## Obrazloženje

Aktom, br.09-332/24-7831/1 od 06.06.2024. godine "ESPERANZA DEVELOPMENT D.O.O. PODGORICA, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta – Hotel sa depadansima 5\*, sa kondo modelom poslovanja, na lokaciji sa namjenom T2 – turistička naselja, projektovanog od strane "Linear" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.06.2024. u 12:02:12,+02'00', BRGP podzemnih i nadzemnih etaža  $6.995,72 + 6.200,42$

= 13.196,14 m<sup>2</sup>, na urbanističkoj parceli br. UP8, na katastarskim parcelama broj 2516/7, 2516/3, 2517/3 i 2542/4 sve K.O. Budva, u zahvatu Lokalne studije lokacije Komoševina I („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” broj 18/11) Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,29 (Planom propisan 0,30), Indeks izgrađenosti 0,80 (Planom propisan 0,80), spratnosti objekta : Po/Su+Pr+2S (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+Pr+2S), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture sledeće dokaze: Izjavu, izdatu od strane privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "Linear" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.06.2024. u 12.02:12,+02'00", BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 6.995,72 + 6.200,42 = 13.196,14 m<sup>2</sup>, na urbanističkoj parceli br. UP8, na katastarskim parcelama broj 2516/7, 2516/3, 2517/3 i 2542/4 KO Budva, u zahvatu Lokalne studije lokacije Komoševina I („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” broj 18/11) Opština Budva, u kojoj je utvrđeno da je Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta izrađeno u smislu smjernica planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu materijalizacije, oblikovanja i urbanističkih parametara ( indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti. Maksimalna bruto razvijena građevinska površina, spratnost i visina objekta I odnos prema građevinskim linijama. Dat je i tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara i utvrđeno da je obezbijeđen saobraćajni priključak objektima sa istočne strane – prilaz sa javnog puta preko planirane saobraćajnice : kat. parcele, br. 2516/17, 2517/9, 2516/20 , 2516/9, 2517/8, 2516/18, upisane u Listu nepokretnosti 3175, odnosno sa zapadne strane preko katastarskih parcela, br. 2516/19- List nepokretnosti 3175 i kat. parcele, br. 2516/22, upisane u List nepokretnosti 2621; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije " Etalon Geoffice " D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđeno da kat. parcele, br. 2516/7, 2516/3, 2517/3 i 2542/4 sve K.O.Budva odgovaraju urbanističkoj parceli UP 8 u zahvatu Lokalne studije lokacije Komoševina I („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi” broj 18/11) Opština Budva, Budva te da se predmetnoj lokaciji pristupa sa javnog puta, preko planirane saobraćajnice -katstarske parcela, br. 2516/17, 2517/9, 2516/20 , 2516/9, 2517/8, 2516/18 sve K.O.Budva, upisanih u Listu nepokretnosti 3175, odnosno sa zapadne strane - preko katastarskih parcela, br. 2516/19 - List nepokretnosti 3175 i kat. parcele, br. 2516/22, upisane u List nepokretnosti 2621; List nepokretnosti 3597-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, br. 104-919-12962/2024 od 04.06.2024. godine u kojoj je utvrđena svojina "ESPERANZA DEVELOPMENT D.O.O. Podgorica, na kat. parceli, br. 2542/4 K.O.Budva; List nepokretnosti 3175-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, br. 104-919-12961/2024 od 04.06.2024. godine u kojoj je utvrđena svojina "ESPERANZA DEVELOPMENT D.O.O. Podgorica, na kat. parcelama, br. 2516/7, 2517/3 K.O.Budva; List nepokretnosti 2621-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, br. 104-919-12959/2024 od 04.06.2024. godine u kojoj je utvrđena svojina "ESPERANZA DEVELOPMENT D.O.O. Podgorica, na kat. parceli, br. 2516/3 K.O.Budva 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 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

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 rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta – Hotel sa depadansima 5\*, sa kondo modelom poslovanja, na lokaciji sa namjenom T2 – turistička naselja, projektovanog od strane "Linear" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.06.2024. u 12:02:12 +02'00', BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 6.995,72 + 6.200,42 = 13.196,14 m<sup>2</sup>, na urbanističkoj parceli br. UP8, na katastarskim parcelama broj 2516/7, 2516/3, 2517/3 i 2542/4 KO Budva, u zahvatu Lokalne studije lokacije Komoševina I („Službeni list Crne Gore – opštinski propis" broj 18/11) Opština Budva, izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,29 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 0,80 (Planom propisan 0,80), spratnosti objekta : Po/Su+Pr+2S (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+Pr+2S), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

Naime, uvidom u planski dokument - Lokalna studija lokacije „Komoševina I", Opština Budva, utvrđeno je da su propisani uslovi za uređenje prostora:

Uslovi za regulaciju i nivelaciju: Položaj, gabarit i spratnost svih objekata utvrđuju se na osnovi grafičkog priloga: Plan koji sadrži urbanističko tehničke uslove za sprovođenje plana. Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena odnosno parcele na osnovi koga bi se tačno odredila niveleta objekta u odnosu na saobraćajnicu i okolni teren.

Uslovi za parcelaciju: Planskom analizom obuhvata plana LSL "Komoševina I" i uz potpunu saglasnost investitora, obrađivača plana kao i nadležnih službi koje odlučuju o implementaciji istog, prostor plana predmetne lokacije je predlogom intervencija u Planu parcelacije, nivelacije i regulacije jasno podeljen na urbanističke parcele sa precizno definisanim namenom i numeracijom. Saobraćajne površine su posebno označene.

Urbanističke parcele u obuhvatu plana dobijene su preparcelizacijom. Planersko opredeljenje pri preparcelizaciji, između želja investitora i mogućnosti koje teren pruža, sledio je postavke projektnog zadatka naručioca studije, u svemu poštujući važeće urbanističko tehničke uslove (položaj, spratnost objekata, koeficijente zauzetosti i izgrađenosti parcela kao i kompleksa u celini).

Takođe, stav planera je tokom izrade plana i podloga parcelacije sledio osnovnu postavku i koncept rešenja kompleks naselja "Komoševina I" istovremeno poštujući pravilo da je

poželjno i komercijalno opravdano ono rešenje koje pruža mogućnost prema željama investitora - korisnika da se i na jednoj urbanističkoj parceli može postaviti samo jedan objekat. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i grafičkog dela plana merodavan je postojeći katastar. Nacrt parcelacije je predstavljen na grafičkom prilogu Plan parcelacije i regulacije.

Opšti urbanističko - tehnički uslovi: Opštim uslovima se smatraju podaci koji generalno čine urbanističko plansku dokumentaciju uključujući grafičke priloge. Opšti uslovi se oslanjaju na veličinu naznačenih gabarita i njihov položaj u odnosu na ulicu, susedne objekte ili neku drugu dominantu u prostoru koja se može u planu sagledati. Minimalna površina parcele je 370m<sup>2</sup>. Spratnost novoprojektovanih objekata može biti manja od od spratnosti predviđene u tabeli urbanističko tehničkih uslova koja je data na grafičkom prilogu br. 7 (Plan koji sadrži urbanističko tehničke uslove za sprovođenje plana), ali je ne sme premašiti. Gradnja je moguća do građevinske linije prikazane na grafičkim priložima br. 6 – Plan parcelacije i regulacije, br. 7 - Plan koji sadrži urbanističko-tehničke uslove za sprovođenje plana. Istureni građevinski elementi ne smeju prelaziti građevinsku liniju.

Građevinska regulacija prema susednim objektima: Objekti se mogu graditi do ivice parcele samo uz saglasnost suseda. Na fasadi sa te strane nije dozvoljeno otvaranje otvora; Objekti se mogu graditi 100cm od suseda samo uz saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetranja; Objekti se mogu graditi od 100cm do suseda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetom; Za udaljenje objekata preko 250cm od suseda nije potreban saglasnost i mogu se otvarati otvori normalnih dimenzija i parapeta; Koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti su fiksni. Površine suterenskih i podrumskih etaža namenjenih pomoćnim prostorijama i garažama ne računaju se u BRGP (bruto građevinska površina). Na urbanističkim parcelama dozvoljena je izgradnja bazena i sportskih terena. Nije dozvoljena izgradnja poslednje etaže (potkrovlja) u više nivoa. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat ili susednu parcelu. Krovovi objekata su nagiba 18° - 35° ili ravni. Dozvoljena je fazna gradnja tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektima i spratnost, a ove vrednosti mogu biti i manje. Parcele se ograđuju zidanom ogradom visine 0,9m ili transparentnom ogradom visine 1,6m. Visina ograde računa se od kote trotoara. Parkiranje se rešava unutar parcele. Potrebno je obezbediti jedno parking mesto na jednu stambenu jedinicu. Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom. Voditi računa o elementima mikrourbanizma (ozelenjavanje potpornih kamenih zidova, žardinjere, fontane i sl.)

Posebni urbanističko - tehnički uslovi – Turistička naselja (T2):

Visina suterenskih i podrumskih etaža je maksimalno 3,10m. Visina prizemlja je maksimalno 4,10m. Visina ostalih nadzemnih etaža je maks. 3,10m. Moguća je izgradnja dve suterenske (ili podrumske) etaže za potrebe garaža (parkinga) i pomoćnih prostorija. Površine suterenskih i podrumskih etaža namenjenih pomoćnim prostorijama i garažama ne računaju se u BRGP (bruto građevinska površina). Moguće je spajanje urbanističkih parcela, u zavisnosti od potreba investitora, u okviru dopuštenih koeficijenata (radi bolje valorizacije infrastrukture).

Arhitektura- Smernice za arhitektonsko oblikovanje naselja "Komoševina I": Jedan od primarnih pravaca se ogleda u uklapanju savremenog arhitektonskog izraza sa mediteranskim karakterom grada. Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i u kontekstu ukupnog gradskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja gradskog prostora. Novi objekti moraju doprineti jačanju karaktera lokalnih ambijentalnih celina u kojima nastaju ili koje stvaraju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog gradskog ambijenta. Savremena svetska arhitektonska praksa uveliko poznaje i koristi principe ekološke, a posredno i ekonomske održivosti stavljene u funkciju osnovnog opredeljenja u pravcu održivog razvoja društva. Ove tendencije moraju se blagovremeno prepoznati, i usvojiti kao jedine moguće.

U tom kontekstu planirani arhitektonski izraz mora prvenstveno priznavati principe i zakonitosti lokalnog klimata, a potom na njega i odgovoriti racionalnim, ali i kreativnim jezikom. U cilju maksimalne valorizacije prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugerise se primena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primenu tradicionalnih građevinskih materijala, korišćenje građevinskih elemenata i detalja koji služe za zaštitu od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije i sl. Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urban gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima izgradnje naselja u smislu razvoja visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako su i sledeća: Ambijentalno uklapanje objekata u urbani kontekst; Stvaranje i poštovanje postojećih likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenta; Racionalno planiranje prostora za izgradnju; Odnos prema prirodnom okruženju; Korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala; Korišćenje lokalnih i tradicionalnih materijala. Jedna od presudnih karakteristika za oblikovanje naselja "Komoševina I" jesu svakako njegovi lokalni klimati, koji unapred definišu određene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora istih (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u letnjem periodu i sl.) U cilju očuvanja identiteta mediteranskog identiteta, poželjna je primena prirodnih, u upotrebi iskustvom proverenih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenja naglašenih elemenata spoljnje fasadne plastike objekata kao i elemenata mobilijara. Primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih parternih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata, preporuka je izbegavati materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasju sa planiranom namenom i funkcijom objekata, njihovim položajem u gradskoj stukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude. Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizaciji objekata upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnost primene i upotrebe elemenata za zaštitu od sunca, ali u istom trenutku i maksimalno korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su: natkrivena terasa, tremovi, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori i sl.

Arhitektonsko oblikovanje naselja inspirisano je sledećim parametrima: Oblikovno, arhitekturom objekata težilo se stvaranju jedinstvenog arhitektonskog i likovnog izraza, prepoznatljivog kako kroz tradicionalne, tako i kroz savremene forme arhitektonskog oblikovanja uz maksimalnu primenu prirodnih, tradicionalnih i modernih materijala. Prilikom oblikovanja objekata korišćeni su elementi jasne, odmerene i jednostavne forme; Vođeno je računa o ambijentalnim vrednostima okruženja koje su usklađene sa konfiguracijom lokaliteta koje je u obuhvatu naselja "Komoševina I"; Prilikom planiranja težilo se poštovanju principa i zakonitosti lokalnog klimata, pa su predviđene terase, pergole i platoi; Stvoreni su mnogobrojni prijatni i komforni mikroambijenti; Krovovi su planirani kao ravni ili kosí, malih nagiba. Ravni krovovi mogu biti ozelenjeni i uređeni kao prostori za odmor.

Oblikovanje prostora: Prostorno oblikovanje mora biti usklađeno sa preporukama iz programa o prostornim oblicima i primenjenim materijalima koji se baziraju na tradicionalnom načinu gradnje. Insistirace se na vizuelnom jedinstvu celovitog prostornog rešenja, kod koga ce objekti zadžati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, sa stvaranjem novog urbanog ambijenta u kontekstu oslanjanja na specifičnosti okolnog nasleđa. Likovno i oblikovno rešenje građevinskih struktura mora da sledi klimatske i druge endemske karakteristike i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici usklađenosti sa postojećom fizionomijom sredine. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera i odražavaju karakter planiranih

sadržaja. Potrebno je istaći posebne karakteristike objekata namenske arhitekture racionalnog obeležja. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom i klimatskim uslovima. Obrada površina partera treba da odgovara svojoj nameni. Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrednih ambijenata, pri čemu su oblikovno – estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukomponovani u jedinstveni ambijent zone. Posebno voditi računa o mikroambijentima. Pored ovog postupka koji podrazumeva delimičnu valorizaciju i revitalizaciju pojedinih objekata i ambijenata pri formiranju novih kapaciteta neophodno je obezbediti nove elemente i forme opreme prostora u cilju njegove humanizacije, aktiviranja i stvaranja identiteta delova kompleksa.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava, izdata od strane privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "Linear" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.06.2024. u 12:02:12,+02'00', BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 6.995,72 + 6.200,42 = 13.196,14 m<sup>2</sup>, na urbanističkoj parceli br. UP8, na katastarskim parcelama broj 2516/7, 2516/3, 2517/3 i 2542/4 KO Budva, u zahvatu Lokalne studije lokacije Komoševina I („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 18/11) Opština Budva, u kojoj je utvrđeno da je Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta izrađeno u smislu smjernica planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu materijalizacije, oblikovanja i urbanističkih parametara ( indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti. Maksimalna bruto razvijena građevinska površina, spratnost i visina objekta i odnos prema građevinskim linijama. Dat je i tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara i utvrđeno da je obezbijeđen saobraćajni priključak objektima sa istočne strane – prilaz sa javnog puta preko planirane saobraćajnice : kat. parcele, br. 2516/17, 2517/9, 2516/20 , 2516/9, 2517/8, 2516/18, upisanih u Listu nepokretnosti 3175, odnosno sa zapadne strane preko katastarskih parcela, br. 2516/19- List nepokretnosti 3175 i kat. parcele, br. 2516/22, upisane u List nepokretnosti 2621,

Takođe je dostavljena Izjava ovlašćene geodetske organizacije " Etalon Geoffice " D.O.O.Podgorica u kojoj je utvrđeno da kat. parcele, br. 2516/7, 2516/3, 2517/3 i 2542/4 sve K.O. odgovaraju urbanističkoj parceli UP 8 u zahvatu Lokalne studije lokacije Komoševina I („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 18/11) Opština Budva, te da se predmetnoj lokaciji pristupa sa javnog puta, preko planirane saobraćajnice -katastarske parcela, br. 2516/17, 2517/9, 2516/20 , 2516/9, 2517/8, 2516/18 sve K.O.Budva, upisanih u Listu nepokretnosti 3175, odnosno sa zapadne strane - preko katastarskih parcela, br. 2516/19- List nepokretnosti 3175 i kat. parcele, br. 2516/22, upisane u List nepokretnosti 2621.

Uvidom u List nepokretnosti 3597-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, br. 104-919-12962/2024 od 04.06.2024. godine, utvrđena je svojina "ESPERANZA DEVELOPMENT D.O.O. Podgorica, na kat. parceli, br. 2542/4 K.O.Budva. Uvidom u List nepokretnosti 3175-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, br. 104-919-12961/2024 od 04.06.2024. godine, utvrđena je svojina "ESPERANZA DEVELOPMENT D.O.O. Podgorica, na kat. parcelama, br. 2516/7, 2517/3 K.O.Budva.

Uvidom u List nepokretnosti 2621-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, br. 104-919-12959/2024 od 04.06.2024. godine, utvrđena je svojina "ESPERANZA DEVELOPMENT D.O.O. Podgorica, na kat. parceli, br. 2516/3 K.O.Budva, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, kao stranke u postupku, shodno članu 91. st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ( list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju

javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru "ESPERANZA DEVELOPMENT D.O.O. PODGORICA, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta – Hotel sa depadansima 5\*, sa kondo modelom poslovanja, na lokaciji sa namjenom T2 – turistička naselja, projektovanog od strane "Linear" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.06.2024. u 12:02:12,+02'00", BRGP podzemnih i nadzemnih etaža  $6.995,72 + 6.200,42 = 13.196,14$  m<sup>2</sup>, na urbanističkoj parceli br. UP8, na katastarskim parcelama broj 2516/7, 2516/3, 2517/3 i 2542/4 KO Budva, u zahvatu Lokalne studije lokacije Komoševina I („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 18/11) Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,29 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 0,80 (Planom propisan 0,80), spratnosti objekta : Po/Su+Pr+2S (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+Pr+2S), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

Obradila:  
Načelnica Direkcije,  
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

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

