



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: 09-332/23-6680/4  
Podgorica, 08.05.2024. godine

ILIĆ GRADIMIR

Adresa: Ulica Ive Lole Ribara  
BEČIĆI

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

Obradila,  
Načelnica Direkcije  
Pavićević Nađaša, dipl.pravnik

*Pavićević Nađaša*

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: 09-332/23-6680/4  
Podgorica, 08.05.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 1 i 4, tač. 1. al. 1. i 2., člana 88. stav 2. i člana 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu ILIĆ GRADIMIRU, iz Bečića – Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju ugostiteljskog objekta - apartmansko stanovanje 4\*, na dijelu urbanističke parcele broj 87.6, blok 87A, na katastarskim parcelama broj 560/18 i 560/39 sve K.O. Bečići, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekta 2.093,50m<sup>2</sup> u okviru više objekata na ukupnoj urbanističkoj parceli br. 87.6 BRGP planirano 5.532,70 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane "A-TIM STUDIO" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 28.07.2023. u 09:09:31, +02'00", u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "BEČIČI" („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), donosi

## RJEŠENJE

DAJE se saglasnost ILIĆ GRADIMIRU, iz Bečića – Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju ugostiteljskog objekta - apartmansko stanovanje 4\*, na dijelu urbanističke parcele broj 87.6, blok 87A, na katastarskim parcelama broj 560/18 i 560/39 sve K.O. Bečići, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekta 2.093,50m<sup>2</sup> u okviru više objekata na ukupnoj urbanističkoj parceli br. 87.6 BRGP planirano 5.532,70 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane "A-TIM STUDIO" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 28.07.2023. u 09:09:31, +02'00", u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "BEČIČI" („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,436 (Planom propisan 0,560), indeks izgrađenosti 2,686 (Planom propisan 2,820), spratnosti objekta : Po/Su+P+5 (Planom propisana preporučena-neobavezujuća spratnost objekta: Po/Su+P+4 do Po/Su+P+5), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

## Obrazloženje

Aktom, br.09-322/23-6680/1 od 30.08.2023. godine, Opština Budva - Služba Glavnog gradskog arhitekta prosljedila je na nadležnost ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture zahtjev ILIĆ GRADIMIRA, iz Bečića – Budva, za izdavanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju ugostiteljskog objekta - apartmansko stanovanje 4\*, na dijelu urbanističke parcele broj 87.6, blok 87A, na katastarskim parcelama broj 560/18 i 560/39 sve K.O. Bečići, BRGP

podzemnih nadzemnih etaža objekta 2.093,50m<sup>2</sup> u okviru više objekata na ukupnoj urbanističkoj parceli br. 87.6 BRGP planirano 5.532,70 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane "A-TIM STUDIO" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 28.07.2023. u 09:09:31, +02'00', u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "BEČIČI" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,436 (Planom propisan 0,560), indeks izgrađenosti 2,686 (Planom propisan 2,820), spratnosti objekta : Po/Su+P+5 (Planom propisana preporučena-neobavezujuća spratnost objekta: Po/Su+P+4 do Po/Su+P+5), ostva renim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijedenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove, br. 1062-238/10 od 12.03.2019. godine za izradu tehničke dokumentacije za građenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli: up 87.6, Blok 87, podblok 87A u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi, br. 01/09), Opština Budva, izdati od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma; Izjavu odgovornog inženjera arhitekture – privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju projektanta "A-TIM STUDIO" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 28.07.2023. u 09:09:31, +02'00', u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "BEČIČI", Opština Budva u kojoj je utvrđeno da je tehnička dokumentacija urađena na osnovu urbanističko-tehničkih uslova, 1062-238/10 od 12.03.2019. godine, Projektnog zadatka i u skladu sa planskim dokumentom i Zakonom. Dat je i tabelarni prikaz urbanističkih parametara sa prikazom ostvarenih površina i prostornih parametara za cijelu urbanističku parcelu; Izjavu geodetske licencirane organizacije "Navstar 7" D.O.O. Podgorica u kojoj je utvrđeno da se projektovani objekat nalazi na dijelu urbanističke parcele UP 87.6 – Blok 87 podblok 87 A, koji sačinjavaju katastarske parcele br. 560/18 i 560/39, upisane u Listu nepokretnosti 1108 K.O. Bečići u vlasništvu Ilić Gradimira iz Bečića – Budva. Objektu je obezbijeden koloski prilaz postojećim putem - katastarska parcela, br. 560/26 K.O. Bečići, upisana u Listu nepokretnosti 1122 na ime Ivanović Božidar Zoran a ista ulazi u saobraćajnicu 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 na osnovu raspoloživih spisa predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sijedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.a.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 privremenit 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.

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 oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida grafički i tekstualni dio planskog dokumenta da je dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, investitora Ilić Gradimira, iz Bečića – Opština Budva, za izgradnju ugostiteljskog objekta - apartmansko stanovanje 4\*, na dijelu urbanističke parcele broj 87.6, blok 87A, na katastarskim parcelama broj 560/18 i 560/39 sve K.O. Bečići, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekta 2.093,50m<sup>2</sup> u okviru više objekata na ukupnoj urbanističkoj parceli br. 87.6 BRGP planirano 5.532,70 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane "A-TIM STUDIO" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 28.07.2023. u 09:09:31, +02'00', u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "BEČIĆI" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), da je isto izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,436 (Planom propisan 0,560), indeks izgrađenosti 2,686 (Planom propisan 2,820), spratnosti objekta : Po/Su+P+5 (Planom propisana preporučena-neobavezujuća spratnost objekta: Po/Su+P+4 do Po/Su+P+5) ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

Naime, uvidom u Planski dokument - Detaljni urbanistički planom "BEČIĆI" Opština Budva, utvrđeno je da je propisano sledeće:

#### OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI - osnovni uslovi

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 namenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrednosti kojke se ne mogu 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 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 fiksiran, 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 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" i „Nivelaciono rešenje".

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom pdstojanju od regulacione linije. 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. 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, nadzidivati 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 uređenog 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 provetranja 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%).

Preporučene (neobavezujuće) spratnosti bloka 87A: - p+4, p+5; maksimalna preporučena spratnost - kula p+12.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata - stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumjeva broj stanova u objektu od 4 do 8, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije; maksimalna preporučena spratnost; maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli; 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 parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina

i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Urbanistička parcela: za slobodnostojeće objekte - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m<sup>2</sup>, a maksimalno 2000 m<sup>2</sup>; za jednostrano uzidane objekte (dvojni objekti) - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300m<sup>2</sup>, a maksimalno 2000 m<sup>2</sup>; širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12 m; najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m<sup>2</sup>; maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15 m, a može biti i manja; razmak između nizova objekata iznosi minimalno 10 m, ili dvostruku visinu objekata računato od vijenca do najniže tačke konačno nivelisanog i uređenog terena; nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično; nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz; jedna stambena jedinica (objekat) je jedan stan.

Horizontalna i vertikalna regulacija: Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta; Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele: - slobodnostojeći objekti - 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan; - jednostrano uzidani objekti - 3,0 - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 - 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravila; - obostrano uzidani objekti - 0,0 m. Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan. Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m. Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim sa slučajevima koji su ovim planom predviđeni da se gradi na ivici parcele. U navedene etaže su ušle sve korisničke nadzemne etaže. Posljednja etaža može biti korišćena i kao potkrovnna etaža, ali bez mogućnosti njenog rešavanja u vidu višespratnog nivoa. Rešenje krova je produkt arhitektonske oblikovnosti sa ciljem uklapanja u vizuelne i tradicionalne elemente primorskog ambijenta. 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. Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova. Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Kota prizemlja je: - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena; - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Izgradnja na parceli: Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP. U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.

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 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 postojeći likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenata; prepoznavanje važnosti uloge objekta u naseljskom 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; 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 i namenom predstavljaju potencijalno nove simbole u naseljskom okruženju; -korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala; -korišćenje prirodnih lokalnih materijala.

Elementi oblikovanja i materijalizacija:

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

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerije se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

Distinkcija po nameni svakako je neophodna budući da pozicija i namena objekata u velikoj meri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije. Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizacije objekta upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od sunca, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori. Itd.

Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta naseljskog prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u gradu, ali i planiranih namena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmeren, ali prepoznatljiv urbani karakter.

Objekti u samom centru naselja namenjeni razvijanju usluga, trgovine i poslovanja predstavljaju jedan od ključnih faktora u formiranju vizuelnog identiteta i karaktera naseljske celine. Oblikovanje ovih objekata treba da odaje jasan, odmeren, ekskluzivan karakter naseljskog centra. Primenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nenametljivi. Sama pozicija pojedinih objekata u naseljskom centru neminovno sa sobom nosi i nameće ulogu repera prostora, kao dodatne odgovornosti koja se stavlja pred planirani objekat i koja usmerava i određuje kriterijume oblikovanja. U tom kontekstu se nameće mogućnost

planiranja i pozicioniranja novih gradskih simbola- objekata koji će planiranom visinom i oblikovanjem postati novi reperi u naseljskom okruženju.

Na osnovu navedenog, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju ugostiteljskog objekta - apartmansko stanovanje 4\*, na dijelu urbanističke parcele broj 87.6, blok 87A, na katastarskim parcelama broj 560/18 i 560/39 sve K.O. Bečići, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekta 2.093,50m<sup>2</sup> u okviru više objekata na ukupnoj urbanističkoj parceli br. 87.6 BRGP planirano 5.532,70 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane "A-TIM STUDIO" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 28.07.2023. u 09:09:31, +02'00', u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "BEČIĆI" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,436 (Planom propisan 0,560), indeks izgrađenosti 2,686 (Planom propisan 2,820), spratnosti objekta : Po/Su+P+5 (Planom propisana preporučena-neobavezujuća spratnost objekta: Po/Su+P+4 do Po/Su+P+5),ostvarenim odnosom prema građvinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim prikljucima lokaciji i objektima.

Uvidom u spise predmeta utvrđeno je da je dostavljena Izjava odgovornog inženjera arhitekture –privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju - projektanta "A-TIM STUDIO" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 28.07.2023. u 09:09:31, +02'00', u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "BEČIĆI", Opština Budva u kojoj je utvrđeno da je tehnička dokumentacija urađena na osnovu urbanističko-tehničkih uslova, 1062-238/10 od 12.03.2019. godine, Projektnog zadatka i u skladu sa planskim dokumentom i Zakonom. Dat je i tabelarni prikaz urbanističkih parametara sa prikazom ostvarenih površina i prostornih parametara za cijelu urbanističku parcelu.

U spisima predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava geodetske licencirane organizacije " Navstar 7 " D.O.O. Podgorica u kojoj je utvrđeno da se projektovani objekat nalazi na dijelu urbanističke parcele UP 87.6 – Blok 87 podblok 87 A ,koji sačinjavaju katastarske parcele br. 560/18 i 560/39, upisane u Listu nepokretnosti 1108 K.O. Bečići u vlasništvu Ilić Gradimira iz Bečića – Budva. Objektu je obezbijeđen kolski prilaz postojećim putem - katastarska parcela, br. 560/26 K.O. .O. Bečići, upisana u Listu nepokretnosti 1122 na Ime Ivanović Božidar Zoran a ista ulazi u saobraćajnicu.

Uvidom u List nepokretnosti 1108-Izvod, izdat od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Budva od 08.05.2024. godine, utvrđeno je pravo korišćenja Ilić Gradimira iz Bečića – Budva na kat. parcelama br. 560/18 i 560/39 sve K.O. Bečići, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91.st,1 i3 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 izdavanje saglasnosti investitoru ILIĆ GRADIMIRU, iz Bečića – Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju ugostiteljskog objekta - apartmansko stanovanje 4\*, na dijelu urbanističke parcele broj 87.6, blok 87A, na katastarskim parcelama broj 560/18 i 560/39 sve K.O. Bečići, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekta 2.093,50m<sup>2</sup> u okviru više objekata na ukupnoj urbanističkoj parceli br. 87.6 BRGP planirano 5.532,70 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane "A-TIM STUDIO" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 28.07.2023. u 09:09:31, +02'00', u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "BEČIĆI" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i



materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,436 (Planom propisan 0,560), indeks izgrađenosti 2,686 (Planom propisan 2,820), spratnosti objekta : Po/Su+P+5 (Planom propisana preporučena-neobavezujuća spratnost objekta: Po/Su+P+4 do Po/Su+P+5), ostvarenim odnosom prema građvinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim prikljucima 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 Pavlović, dipl.pravnik

*Nataša Pavlović*



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

*Siniša Minić*