



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja  
urbanizma i državne imovine

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

DIREKTORAT ZA SPROVOĐENJE DRŽAVNIH  
SMJERNICA ARHITEKTURE  
Broj:09-332/23-10753/3  
Podgorica, 14.02.2024. godine

" MONTE CO "

BUDVA

Adresa: Jadranski put, br. 21

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

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



Dostavljeno:

-Naslovu:

-a/a.



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica  
u oblasti arhitekture

Broj: 09-332/23-10753/3  
Podgorica, 14.02.2023. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4 tač. 1. al. 1. i 2., člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), rješavajući po zahtjevu "MONTE CO" D.O.O. Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta koje je izrađeno od strane projektanta "KOTOR ARH" D.O.O. Kotor i ovjereno elektronskim potpisom od 14.02.2024. godine u 09:56:25 +01'00', za izgradnju objekta stanovanja sa smještajnim kapacitetima i poslovanjem (mješovita namjena MN2), BRGP korisnih etaža 8.418,13 m<sup>2</sup>, na dijelu urbanističke parcele broj UP 22.2 Bloka 22, kvart 6, na katastarskim parcelama br. 1446/5 i 1446/13 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), donosi

## R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "MONTE CO" D.O.O. Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "KOTOR ARH" D.O.O. Kotor i ovjereno elektronskim potpisom od 14.02.2024. godine u 09:56:25 +01'00', za izgradnju objekta stanovanja sa smještajnim kapacitetima i poslovanjem (mješovita namjena MN2), BRGP korisnih etaža 8.418,13 m<sup>2</sup>, na dijelu urbanističke parcele broj 22.2, Blok 22, kvart 6, na katastarskim parcelama br. 1446/5 i 1446/13 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), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,57 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 4,48 (Planom propisana 4,50), spratnost objekta : 2Po (2G)+P+Mz+6 (Planom preporučena spratnost: Po/Su+P+Mz+9), 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.09-332/23-10753/1 od 26.12.2023.godine, " MONTE CO" D.O.O. Budva, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za davanjem saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta koje je izrađeno od strane projektanta "KOTOR ARH" D.O.O. Kotor i ovjereno elektronskim potpisom od 14.02.2024. godine u 09:56:25 +01'00', za izgradnju objekta stanovanja sa smještajnim kapacitetima i poslovanjem (mješovita namjena MN2), BRGP korisnih etaža 8.418,13 m<sup>2</sup>, na dijelu urbanističke parcele broj 22.2, Blok 22, kvart 6, na katastarskim parcelama br. 1446/5 i 1446/13 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), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,57 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 4,48 (Planom propisana 4,50), spratnost objekta: 2Po (2G)+P+Mz+6 (Planom preporučena spratnost: Po/Su+P+Mz+9), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeće dokaze: urbanističko-tehničke uslove, br. 08-6894/9 od 05.12.2022. godine, izdatih od strane ovog ministarstva, Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme – Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta u okviru površina za stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, poslovanjem, ugostiteljskim sadržajima, uslužnim djelatnostima, kulturno-zabavnim sadržajem, mješovita namjena MN2 na UP 22.2, Blok 22 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, Opština Budva, ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.25/11); Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – Parcelacija po Detaljnom urbanističkom planu za kat. parcele, br. 1446/5, 1446/6, 1446/11, 1446/12 i 1446/13 sve K.O.Budva, urađen od strane "Geos" D.O.O.Podgorica, a ovjeren od strane Uprave za nekretnine – P.J.Budva, br. 953-104-787 od 25.04.2019. godine; Izjavu o tačnoj lokaciji planiranog objekta, izdatu od strane "Geogrid" D.O.O.Tivat, u kojoj je utvrđeno da se planirani objekat nalazi na urbanističkoj parceli UP 22.2 – kat.parcela, br. 1446/5 K.O.Budva a prilaz predmetnom objektu se obezbjeđuje sa postojećeg parkinga, tj. dijela kat.parcele, br. 1446/6 i 1446/17 sve K.O.Budva; Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "KOTOR ARH" D.O.O. Kotor, u kojoj je dat tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara sa kontaktacijom da su Idejnim rješenjem ispoštovani svi uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u smislu oblikovanja i materijalizacije a kolski pristup predmetnoj urbanističkoj parceli UP 22.2, Blok 22, obezbjeđen je preko katastarskih parcela, br. 1446/6 i 1446/17 sve K.O.Budva koje su prema ažuriranoj katastarskoj evidenciji u vlasništvu Opštine Budva. Objekat je propisno udaljen od granica urbanističke parcele u skladu sa uslovima iz Planskog dokumenta; Akt Opštine Budva – Sekretarijat za investicije, broj. 05-332/23-556/2 od 2.06.2023. godine u kojem je utvrđeno da je na zahtjev imenovanog privrednog društva, Sekretarijat za investicije saglasan da se odobri službenost prolaza preko katastarskih parcela, br. 1446/6 i 1446/17 sve K.O.Budva u širini od 3,5 m, saglasno skici, urađenoj od strane "Geogrid" D.O.O.iz Tivta, br.65/23 od 23.06.2023. 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 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 utvrđena je mogućnost građenja na dijelu urbanističke parcele do donošenja plana generalne regulacije uz uslove da nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, s pozivom na ovlašćenja iz citiranog člana 87. stav 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona, a u vezi člana 237. istog Zakona, 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 idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene sa smještajnim kapacitetima i poslovanjem (mješovita namjena MN2), BRGP korisnih etaža 8.418,13 m<sup>2</sup>, na dijelu urbanističke parcele broj 22.2. Blok 22, kvart 6, na katastarskim parcelama, br. 1446/5 i 1446/13 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), da je isto izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara :indeks zauzetosti 0,57 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 4,48 (Planom propisana 4,50), spratnost objekta : 2Po (2G)+P+Mz+6 (Planom preporučena spratnost: Po/Su+P+Mz+9), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanističkim planom " Budva Centar" – Izmjene i dopune (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, br. 25/11), propisane su smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata na dijelu urbanističke parcele broj 22.2. Blok 22, kvart 6, na katastarskim parcelama br. 1446/5 i 1446/13 sve K.O. Budva i to:

#### 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 vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti i od njih se može odstupiti na niže vrednosti. Iskazana BRGP podrazumeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili delimično ukopani djelovi 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 fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.

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 prilogima i definišu osnove i predstavljaju 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 dio objekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati cijelu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije.

Uslovi za izgradnju ugaonih objekata:

Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz predhodnih pravila. Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ugaoni objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, uz uslov da se ne prekorači indeks izgrađenosti na parceli.

Postavljanje objekata u odnosu na susedne parcele:

Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost suseda.

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.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenost i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u stavci Urbanistički pokazatelji 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).

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. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene:

Za objekte mješovite namjene karakteristična su dva tipa izgradnje: objekti mješovite namjene sa visokim objektima; objekti mješovite namjene sa srednje visokim objektima.

Zona mješovite namjene je planirana uz gradski bulevar, u blokovima. Stanovanje, turizam, komercijalni i poslovni sadržaji su ravnomjerno zastupljeni i mogu se prostorno diferencirati po spratovima u okviru jednog objekta (komercijalni sadržaji u prizemlju i prvom spratu, stanovanje na višim etažama) ili po preovlađujućoj namjeni na parceli (gde namjena na parceli može biti i monofunkcionalna).

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene u zoni visokih objekata:

Objekti u zoni mješovite namjene mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti.

Oblik i veličina gabarita objekta 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; - 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 priložima Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Horizontalna i vertikalna regulacija:

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta; - Između regulacione linije bulevara i građevinske linije ne može biti stalnih i pomoćnih objekata, uključujući i privremene objekte; - Povlačenje prizemlja objekata u odnosu na građevinsku liniju mogu biti za 1,50 m poželjno je u dijelu prema gradskom bulevaru (južna orijentacija) (šema 4). Moguća je izgradnja kolonada; - U slučaju vezanih kolonada (kroz više objekata) nivo prizemlja i plafona kolonade mora biti kontinualan kroz sve objekte, bilo da je u pitanju novi niz objekata ili nadovezivanje novog objekta na već postojeći; - Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju pasaža, kolonada i njihovoj materijalizaciji. Minimalna visina pasaža iznosi 3 m, osim na mjestima gde je predviđen prolaz protivpžarnih vozila gde je visina 4,5 m.

Oblikovanje objekta prema gradskom bulevaru je reprezentativno, u duhu moderne arhitekture. Nivo prizemlja ne može biti viši od 1,50 m u odnosu na kotu nivelete javne površine ispred zgrade. Ovo ne važi za objekte, odnosno dijelove objekta duž gradskog bulevara. Prizemlja objekata duž bulevara moraju biti na 0,20 m iznad nivelete trotoara bulevara. Suteran i podrum objekta se može koristiti kao magacinski prostor i garaža, ali i kao poslovni prostor, u zavisnosti od potreba investitora. Potencijalni poslovni prostor u suteranu je fizički i funkcionalno povezan sa prizemljem i nema direktne ulaze sa ulice. Krovovi ovih objekata su kosi nagiba 18-23 stepeni, ili ravni a krovni pokrivači adekvatni nagibu. Objekti ne smiju imati kolski prilaz, snabdjevanje i prilaz u podzemne garaže sa bulevara, već iz susjednih bočnih ulica minimalne širine 5,5 m. Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbijediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

## SMJERNICE 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 grada u pravcu visokog turizma.

Elementi oblikovanja i materijalizacija:

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

Objekti u samom centru grada namenjeni razvijanju usluga, trgovine i poslovanja predstavljaju jedan od ključnih faktora u formiranju vizuelnog identiteta i karaktera gradske celine. Oblikovanje ovih objekata treba da odaje jasan, odmeren, ekskluzivan karakter gradskog centra. Primenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nenametljivi. Sama pozicija pojedinih objekata u gradskom 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 pozicioniranja novih gradskih simbola - objekata koji će planiranom visinom i oblikovanjem postati novi reperi u gradskom okruženju.

Naime, uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je data Izjava projektanta -privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "KOTOR ARH" D.O.O. Kotor u kojoj je dat tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara sa kontaktacijom da su Idejnim rješenjem ispoštovani svi uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u smislu oblikovanja i materijalizacije a kolski pristup predmetnoj urbanističkoj parceli UP 22.2, Blok 22, obezbijeđen je preko katastarskih parcela, br. 1446/6 i 1446/17 sve K.O.Budva koje su prema ažuriranoj katastarskoj evidenciji u vlasništvu Opštine Budva. Objekat je propisno udaljen od granica urbanističke parcele u skladu sa uslovima iz Planskog dokumenta.

U spisima predmeta utvrđeno je da je dostavljena i Izjava licencirane geodetske organizacije " Geogrid " D.O.O.Tivat od 01.06.2023. godine u kojoj je utvrđeno da se planirani objekat nalazi na urbanističkoj parceli UP 22.2 – kat.parcela, br. 1446/5 K.O.Budva a prilaz predmetnom objektu se obezbjeđuje sa postojećeg parkinga, tj. dijela kat.parcele, br. 1446/6 i 1446/17 sve K.O.Budva. Dostavljen je i Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – Parcelacija po Detaljnom urbanističkom planu za kat. parcele, br. 1446/5, 1446/6, 1446/11, 1446/12 i 1446/13 sve K.O.Budva, urađen od strane " Geos " D.O.O.Podgorica, a ovjeren od strane Uprave za nekretnine – P.J.Budva, br. 953-104-787 od 25.04.2019. godine.

Uvidom u List nepokretnosti 3412-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Budva od 09.02.2024.godine, utvrđeno je pravo svojine "MONTE CO" D.O.O. Budva na kat.parcelama, br. 1446/5 i 1446/13 sve K.O. Budva, u obimu prava 1/1, čime su ispunjeni uslovi za legitimaciju stranke u postupku, odnosno 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.

Aktom Opštine Budva – Sekretarijat za investicije, broj. 05-332/23-556/2 od 2.06.2023. godine, utvrđeno da je na zahtjev imenovanog privrednog društva, Sekretarijat za investicije Opštine Budva dao saglasnost da se odobri službenost prolaza preko katastarskih parcela, br. 1446/6 i 1446/17 sve K.O.Budva u širini od 3,5 m, saglasno skici, urađenoj od strane " Geogrid " D.O.O.iz Tivta, br. 65/23 od 23.06.2023. godine.

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 " MONTE CO" D.O.O. Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "KOTOR ARH" D.O.O. Kotor i ovjereno elektronskim potpisom od 14.02.2024. godine u 09:56:25 +01'00' za izgradnju objekta stanovanja sa smještajnim kapacitetima i poslovanjem (mješovita namjena MN2), BRGP korisnih etaža 8.418,13 m<sup>2</sup>, na dijelu urbanističke parcele broj 22.2, Blok 22, kvart 6, na katastarskim parcelama br. 1446/5 i 1446/13 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), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,57 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 4,48 (Planom propisana 4,50), spratnost objekta : 2Po

(2G)+P+Mz+6 (Planom preporučena spratnost: Po/Su+P+Mz+9), 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:

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

*Nataša Pavićević*

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



*Siniša Minić*