



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:09-332/23-10751/3
Podgorica, 21.02.2024. godine

" MONRUS INVESTMENT" D.O.O. BUDVA, LJUBA I MIRA BEČIĆ,
NIKOLA ZVICER I ALEKSANDAR ŠPADIJER, iz BUDVE

BUDVA

Ul.Mainski put bb

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

Načelnik Direkcije,

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Pavićević Nata

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



Dostavljeno:

-Naslovu:

- Ljubo Bečić i Mira Bečić, ul.Narodnog fronta br. 2 – Budva;
- Nikola Zvicer, ulica Dalmatinska, broj: 9 – Bijeli Do – Budva;
- Špadijer Aleksandar, Podičak bb - Budva
- 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: 09-332/23-10751/3
Podgorica, 21.02.2024. 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., 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) i čl.18. Zakona o upravnom postupku (“Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17) rješavajući po zahtjevu " MONRUS INVESTMENT" D.O.O.Budva, LJUBA BEČIĆ, MIRE BEČIĆ, oba iz Budve, NIKOLE ZVICER, iz Budve, ŠPADIJER ALEKSANDRA, iz Budve, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta, BRGP nadzemnih etaža planiranog objekta 19.049,68 m² – fazna izgradnja, projektovanog od strane "TIM PROJEKT" D.O.O. Budva, ovjeren elektronskim potpisom dana 15.11.2023.godine u 10:19 +01' 00', na urbanističkoj parceli br. UP 106.3, Blok 106C, na katastarskim parcelama br. 87/44, 451/2, 461/7, 461/3, 462/3, 462/7, 463/1, 463/13, 465/2 i 465/8 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "BEČIĆI" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "MONRUS INVESTMENT" D.O.O.Budva, LJUBU BEČIĆ, MIRI BEČIĆ, oba iz Budve, NIKOLI ZVICER, iz Budve, ŠPADIJER ALEKSANDRU, iz Budve, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta, BRGP nadzemnih etaža planiranog objekta 19.049,68 m² – fazna izgradnja, projektovanog od strane "TIM PROJEKT" D.O.O. Budva, ovjeren elektronskim potpisom dana 15.11.2023.godine u 10:19 +01' 00', na urbanističkoj parceli br. UP 106.3, Blok 106C, na katastarskim parcelama br. 87/44, 451/2, 461/7, 461/3, 462/3, 462/7, 463/1, 463/13, 465/2 i 465/8 sve K.O. Bečići, KO Bečići, 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 0,43 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 3,78 (Planom propisan 4,20), spratnosti objekta Po/Su+Pr+6 (Planom propisana preporučena/neobavezujuća spratnost Po/Su+P+6) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

Obrazloženje

Aktom,br.09-332/23-10751/1 od 26.12.2023.godine, "MONRUS INVESTMENT" 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 za izgradnju apartmanskog objekta, BRGP nadzemnih etaža planiranog objekta 19.049,68 m² –fazna izgradnja, projektovanog od strane "TIM

PROJEKT" d.o.o. Budva, ovjeren elektronskim potpisom dana 15.11.2023. godine u 10:19 +01' 00', na urbanističkoj parceli br. UP 106.3, Blok 106C, DUP „Bečići“ na kat. parcelama, 87/44, 451/2, 461/7, 461/3, 462/3, 462/7, 462/3, 463/1, 463/13, 465/2 i 465/8 sve K.O. Bečići, 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 0,43 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 3,78 (Planom propisan 4,20), spratnosti objekta : Po/Su+Pr+6 (Planom propisana preporučena/neobavezujuća spratnost Po/Su+P+6) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim prikljukom lokaciji i objektima.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoju arhitekture, sledeće dokaze: Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "TIM PROJEKT" D.O.O. Budva, ovjeren elektronskim potpisom dana 15.11.2023.godine u 10:19 +01' 00' u kojoj je dat tabelarni prikaz ostvarenih urbanističkih parametara sa kontatacijom da su Idejnim rješenjem ispoštovani svi uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u smislu oblikovanja i materijalizacije; Izjavu izdatu od strane licencirane geodetske organizacije " Geo & Arh Projekt " D.O.O. Podgorica u kojem je utvrđena identifikacija urbanističke parcele na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta i gdje je konstatovano da se projektovani objekat nalazi na lokaciji koju čini urbanistička parcela br. 106.3, Blok 106 C u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići (" Službeni list Crne Gore " – opštinski propisi, br. 01/09), Opština Budva i istu čine sledeće katastarske parcele: 87/44, 451/2, 461/7, 461/3, 462/3, 462/7, 463/1, 463/13, 465/2 i 465/8 sve K.O. Bečići. Kolski pristup objektima u okviru urbanističke parcele, UP br. 106.3, planiran je sa sjevero-zapadne strane u etažu prizemlja iz katastarske parcele, br.465/5 K.O.Bečići, koja je sastavni dio postojeće saobraćajnice; Zahtjev za otkup zemljišta radi formiranja urbanističke parcele, izjavljen od strane imenovanog privrednog društva Opštini Budva – Sekretarijat za zaštitu imovine, br. 02-427/23-342/1; Ugovor o zajedničkoj izgradnji sa Notarskom oznakom, UZZ br. 346/23 od 13.03.2023. godine, zaključen između " MONRUS INVESTMENT " D.O.O.Budva, kao investitora i Ljuba i Mire Bečić, iz Budve, Zvicer Nikole iz Budve, Špadijer Aleksandra, iz Budve i Dopusnjeno Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju i raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.al.1 i 2, tač. 2-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 ,86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 Zakona, propisano je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m²

i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

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 idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju objekta apartmanskog objekta, BRGP nadzemnih etaža planiranog objekta 19.049,68 m² – fazna izgradnja, projektovanog od strane "TIM PROJEKT" D.O.O. Budva, ovjeren elektronskim potpisom dana 15.11.2023.godine u 10:19 +01' 00', na urbanističkoj parceli br. UP 106.3, Blok 106C, DUP „Bečići“ na urbanističkoj parceli br. UP 106.3, Blok 106C, na katastarskim parcelama br. 87/44, 451/2, 461/7, 461/3, 462/3, 462/7, 463/1, 463/13, 465/2 i 465/8 sve K.O. Bečići, u zahtvu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), da je isto izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,43 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 3,78 (Planom propisan 4,20), spratnosti objekta : Po/Su+Pr+6 (Planom propisana preporučena/neobavezujuća spratnost Po/Su+P+6) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijedenim saobraćajnim priklukom lokaciji i objektima.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički planom "Bečići" – Izmjene i dopune (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, br. 01/09), propisane su smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata:

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 fiksni, 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 odstojanju od regulacione linije. Bočne građevinske linije određene su u grafičkim prilogima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namenu. 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. Rekonstrukcija postojećih objekata na parcelama vrši se u skladu sa pravilima iz plana i moguća je uz poštovanje postojećih građevinskih linija (granica građenja). 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 deoobjekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati celu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije. Samo u izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa uz prethodnu saglasnost nadležnih organa.

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 parcelomogu 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

USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA:

Kao turistička namjena planom su definisani prostori za postojeće i planirane hotele i apartotele 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). Objekti u namjeni turizmu mogu biti različitih oblika od slobodnostojećih gradskih blokova. Oblik i veličina gabarita turističkih objekata u grafičkim prilozima 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. 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 namene turistima za dodatne zabavno rekreativne sadržaje. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

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 mikroambijena; 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. Sugerise 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. Ovdje se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od sunca, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakterisitke 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 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.

Naime, uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je data Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "TIM PROJEKT" d.o.o. Budva, ovjeren elektronskim potpisom dana 15.11.2023.godine u 10:19 +01' 00', 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.

U spisima predmeta utvrđeno je da je dostavljena i Izjava licencirane geodetske organizacije " Geo & Arh Projekt " D.O.O. Podgorica u kojem je utvrđena identifikacija urbanističke parcele na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta gdje je konstatovano da se projektovani objekat nalazi na lokaciji koju čini urbanistička parcela br. 106.3, Blok 106 C u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići (" Službeni list Crne Gore " – opštinski propisi, br. 01/09), Opština Budva i istu čine sledeće katastarske parcele: 87/44, 451/2, 461/7, 461/3, 462/3, 462/7, 463/1, 463/13, 465/2 i 465/8 sve K.O. Bečići. Kolski pristup objektima u okviru urbanističke parcele, UP br. 106.3, planiran je sa sjevero-zapadne strane u etažu prizemlja iz katastarske parcele, br.465/5 K.O.Bečići, koja je sastavni dio postojeće saobraćajnice.

Uvidom u Listove nepokretnosti 895-izvod i 964 -izvod, izdati od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Budva od 14.02.2024.godine, utvrđeno je pravo susvojinje za fizička lica : Špadijer Aleksandar i Zvicer Nikola, iz Budve, na kat.parcelama,, br.462/3 i 465/2 K.O.Bečići. Uvidom u List nepokretnosti 822-izvod, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Budva od 14.02.2024.godine, utvrđeno je pravo susvojinje za fizička lica : Bečić Ljubo i Mira, iz Budve, na kat.parceli,, br.463/1 K.O.Bečići. Uvidom u List nepokretnosti 1125-izvod, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Budva od 14.02.2024.godine, utvrđeno je pravo susvojinje za „ Monte Co „D.O.O.Budva i za fizička lica : Komljenović Milan i Kankaraš Sreten , iz Budve na katastarskoj parceli, br.87/44 K.O.Bečići. Uvidom u Listove nepokretnosti 1421-izvod, 1139 -izvod, utvrđeno je pravo svojine Crne Gore i raspolaganje Opštine Budva na katastarskim parcelama: 465/8, 461/7, 451/2, 462/7 i 463/13 sve K.O.Bečići. U dostavljenom Ugovoru o zajedničkoj izgradnji, sa notarskom oznakom, UZZ: 346/23 od 13.03.2023. godine, sa Aneksom I Ugovora o zajedničkoj izgradnji, UZZ 1533/23 od 06.11.2023. godine, zaključeni između "MONRUS INVESTMENT " D.O.O.Budva, kao investitora i Ljuba i Mire Bečić, iz Budve, Zvicer Nikole iz Budve, Špadijer Aleksandra, iz Budve zabilježen kao zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa ovog Ugovora u Podacima o teretima i ograničenjima u Koloni " G " Listova nepokretnosti 895-Izvod i 964-Izvod, gdje je u članu 2. Osnovnog Ugovora o zajedničkoj izgradnji - Ulozi ugovornih strana utvrđeno da se investitor obavezuje da obezbijedi svu dokumentaciju i neophodne saglasnosti za početak gradnje objekta uključujući i dobijanje građevinske dozvole koja će glasiti na ime investitora i suinvestitora, radi čega i predmetno rješenje o izdavanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta glasi na ime nosilaca, navedenih u dispozitivu ovog rješenja.

Za katastarske parcele, br. 465/8, 461/7, 451/2, 462/7 i 463/13 sve K.O.Bečići, na kojim je prema ažuriranoj katastarskoj evidenciji - Listovi nepokretnosti 1421-izvod, 1139 -izvod, utvrđeno pravo svojine Crne Gore i raspolaganje Opštine Budva a za koje je imenovano privredno društvo pokrenulo postupak otkupa pred Opštinom Budva – Sekretarijat za zaštitu imovine, zahtjevom, br. 02-427/23-342/1, ovo ministarstvo upućuje da navedene postupke otkupa predmetnih katastarskih parcela, imenovani moraju okončati prije podnošenja Prijave građenja nadležnom inspekcijском organu. Takođe i za katastarsku parcelu, br. br.87/44 K.O.Bečići, koja je na osnovu uvida u List nepokretnosti 1125-izvod, utvrđeno pravo susvojinje za „ Monte Co „D.O.O.Budva i za fizička lica : Komljenović Milan i Kankaraš Sreten , iz Budve u površini od ukupno 1 m2 , potrebno je da imenovani riješe imovinsko pravne odnose sa navedenim fizičkim licima do Prijave građenja koja se podosi nadležnom inspekcijском organu.

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 "MONRUS INVESTMENT" D.O.O.Budva, LJUBU BEČIĆ, MIRI BEČIĆ,

oba iz Budve, NIKOLI ZVICER, iz Budve, ŠPADIJER ALEKSANDRU, iz Budve, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta, BRGP nadzemnih etaža planiraniog objekta 19.049,68 m² – fazna izgradnja, projektovanog od strane "TIM PROJEKT" D.O.O. Budva, ovjeren elektronskim potpisom dana 15.11.2023.godine u 10:19 +01'00', na urbanističkoj parceli br. UP 106.3, Blok 106C, DUP „Bečići“ na urbanističkoj parceli br. UP 106.3, Blok 106C, na katastarskim parcelama br. 87/44, 451/2, 461/7, 461/3, 462/3, 462/7, 463/1, 463/13, 465/2 i 465/8 sve K.O. Bečići, 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 0,43 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 3,78 (Planom propisan 4,20), spratnosti objekta : Po/Su+Pr+6 (Planom propisana preporučena/neobavezujuća spratnost Po/Su+P+6) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj 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:
Načelnik Direkcije
Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Nataša Pavićević



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

Siniša Minić