



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:09-332/23-4391/11
Podgorica, 05.07.2024. godine

„ GREEN LINE INVEST „ D.O.O.

Poslovni centar Kula A BSC
BAR

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

Obradila:

Načelnik Direkcije,

Pavićević Nataša, dipl.pravnik



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.

Dostavljeno:

-Naslovu;

- Stanišić Branko, Nenad, Radmila, Filip, Krgović Marijana

- 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: 09-332/23-4391/11
Podgorica, 05.07.2024. 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. i čl.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), čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu "GREEN LINE INVEST" D.O.O.BAR na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskih objekata (objekti A i B.) na dijelu urbanističke parcele broj 87.11, blok 87A, na katastarskim parcelama broj 629, 630/1, 631/1 sve K.O. Bečići, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekata 7.980.0+12.234,0=20.214,00m², projektovanog od strane "CRTA" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 01.07.2024. godine u 10:10:40, +02'00', u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "BEČIČI" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "GREEN LINE INVEST" D.O.O. BAR i STANIŠIĆ BRANKI, FILIPU, NENADU, RADMILI I KRGOVIĆ MARIJANI, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskih objekata (objekti A i B.) na dijelu urbanističke parcele broj 87.11, blok 87A, na katastarskim parcelama broj 629, 630/1, 631/1 sve K.O. Bečići, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekata 7.980.0+12.234,0=20.214,00m², projektovanog od strane "CRTA" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 01.07.2024. godine u 10:10:40, +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 0,47 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 2,99 (Planom propisan 3,00), spratnosti objekta : 2Po/Su+P+6 (Planom propisana preporučena - neobavezujuća spratnost Po/Su+P+4), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

Obrazloženje

Aktom, br. 09-332/23-4391/1 od 29.05.2023. godine, sa dopunom od 02.07.2024. godine, "GREEN LINE INVEST" D.O.O. BAR, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture zahtjevom za izdavanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskih objekata (objekti A i B.) na dijelu urbanističke parcele broj 87.11, blok 87A, na katastarskim parcelama broj 629, 630/1, 631/1 sve K.O. Bečići, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekata 7.980.0+12.234,0=20.214,00m², projektovanog od strane "CRTA" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 01.07.2024. godine u 10:10:40, +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 0,47 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 2,99 (Planom propisan 3,00), spratnosti objekta : 2Po/Su+P+6 (Planom propisana preporučena - neobavezujuća spratnost Po/Su+P+4), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo dostavilo je ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeće dokaze: Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "CRTA" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 01.07.2024. godine u 10:10:40, +02'00', u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "BEČIĆI" Opština Budva, u kojoj je zajedno sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara, utvrđeno da je predmetno idejno rješenje urađeno u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, kao u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima te da je za lokaciju obezbijeđen saobraćajni priključak u skladu sa planskim dokumentom i saobraćajnim uslovima kao i odgovarajući broj parking mjesta; Izjavu licencirane geodetske organizacije "GEO-ZENO" D.O.O. Podgorica od 20.06.2024. godine u kojoj je utvrđeno da lokaciju novoplanirane zgrade na UP 87.11, Blok 87 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Bečići Opština Budva, sačinjavaju kat. parcele br. 630, 629/1 i 631/1 sve K.O.Bečići u suvlasništvu sledećih fizičkih lica: Stanišić Branka, Filip, Nenad, Stanišić Radmila i Krgović Marijana. Prilaz lokaciji je planiran sa sjevero-istočne strane – urbanističke parcele- buduća saobraćajnica i izmijenjeno 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.a1 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: smjericama 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 smjericama 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.

Članom 237.Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da do donošenjaplanja 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 u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta da je izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskih objekata (objekti A i B,) na dijelu urbanističke parcele broj 87.11, blok 87A, na katastarskim parcelama broj 629, 630/1, 631/1 sve K.O. Bečići, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekata $7.980.0+12.234.0=20.214.00m^2$, projektovanog od strane "CRTA" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 01.07.2024. godine u 10:10:40, +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 0,47 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 2,99 (Planom propisan 3,00), spratnosti objekta : 2Po/Su+P+6 (Planom propisana preporučena - neobavezujuća spratnost Po/Su+P+4), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

Naime, uvidom u Planski dokument - Detaljni urbanistički plan "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 zahtatih 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. 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 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, nadziđivati 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 m², a maksimalno 2000 m²; za jednostrano uzidane objekte (dvojni objekti) - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300m², a maksimalno 2000 m²; širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12 m; najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m²; 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 slučajeve 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 uračunavaju 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. 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. 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.

Uvidom u spise predmeta utvrđeno je da je dostavljena Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "CRTA" D.O.O. Podgorica, ovjerena elektronskim potpisom dana 01.07.2024. godine u 10:10:40, +02'00', u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "BEČIĆI" Opština Budva, u kojoj je zajedno sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara, utvrđeno da je predmetno idejno rješenje urađeno u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, kao u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima te da je za lokaciju obezbijeđen saobraćajni priključak u skladu sa planskim dokumentom i saobraćajnim uslovima kao i odgovarajući broj parking mjesta.

Takođe je dostavljena i Izjava licencirane geodetske organizacije " GEO-ZENO " D.O.O.Podgorica od 20.06.2024. godine u kojoj je utvrđeno da lokaciju novoplanirane

zgrade na UP 87.11, Blok 87 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Bečići Opština Budva, sačinjavaju kat. parcele br. 630, 629/1 i 631/1 sve K.O.Bečići u suvlasništvu sledećih fizičkih lica: Stanišić Branka, Filip, Nenad, Stanišić Radmila i Krgović Marijana. Prilaz lokaciji je planiran sa sjevero-istočne strane – urbanističke parcele- buduća saobraćajnica.

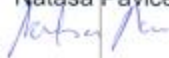
Naime, uvidom u List nepokretnosti 1231 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica 1231 prepis, utvrđeno je pravo susvojinje Stanišić Branke, Filipa, Nenada, Stanišić Radmile i Krgović Marijane na kat. parcelama br. 630, 629/1 i 631/1 sve K.O.Bečići u suvlasništvu sledećih fizičkih lica: Stanišić Branka, Filip, Nenad, Stanišić Radmila i Krgović Marijana. Saglasno navedenom potrebno je da se imovinski odnosi između " GREEN LINE INVEST" D.O.O. Bar i Stanišić Branke, Filipa, Nenada, Stanišić Radmile i Krgović Marijane na opisanoj lokaciji regulišu do Prijave za građenje nadležnom inspeksijskom 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 investitoru "GREEN LINE INVEST" D.O.O. BAR i STANIŠIĆ BRANKI, FILIPU, NENADU, RADMILI I KRGOVIĆ MARIJANI, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskih objekata (objekti A i B,) na dijelu urbanističke parcele broj 87.11, blok 87A, na katastarskim parcelama broj 629, 630/1, 631/1 sve K.O.Bečići, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža objekata $7.980.0+12.234.0=20.214,00$ m², projektovanog od strane "CRTA" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 01.07.2024. godine u 10:10:40, +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 0,47 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 2,99 (Planom propisan 3,00), spratnosti objekta : 2Po/Su+P+6 (Planom propisana preporučena - neobavezujuća spratnost Po/Su+P+4), 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:
Načelnik Direkcije,
Nataša Pavićević, dipl.pravnik



V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

