



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta
i razvoj arhitekture

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

Br.09-332/23-3802/4
Podgorica, 24.05.2023. godine

BORETA NIKOLA I BORETA SLAVKO

Ulica Hotel Hemera – Ul.Njegoševa br. 14.

PODGORICA

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

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik *Pa-Nataša*

Minić Siniša, dipl.inž.arh. *Siniša*

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije
prostornog planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.05.24 11:23:59 +02'00'

Dostavljeno:

- naslovu;

- a/a.



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Broj: 09-332/23-3802/4

Podgorica, 24.05.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.1. i 2. i člana 88 stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), rješavajući po zahtjevu BORETA NIKOLE, iz Budve i BORETA SLAVKA, iz Beograda, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta – Hotela, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 12.010,75 m², projektovanog od strane "AIM STUDIO" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 15.05.2023. godine u 10:20:19, +02'00', na urbanističkoj parceli broj UP6.1 i na dijelu urbanističke parcele broj UP5.2, u okviru bloka 5B, na katastarskim parcelama br: 997, 996/1 i 996/3 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 BORETA NIKOLI, iz Budve i BORETA SLAVKU, iz Beograda, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta – Hotela, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 12.010,75 m², projektovanog od strane "AIM STUDIO" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 15.05.2023. godine u 10:20:19, + 02'00', na urbanističkoj parceli broj UP6.1 i na dijelu urbanističke parcele broj UP5.2, u okviru Bloka 5B, na katastarskim parcelama br: 997, 996/1 i 996/3 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,24-0,52 (Planom propisan: 0,48-0,60), indeks izgrađenosti 3,64 (Planom propisan 4,50), spratnosti objekta: 2Po+P+10 (Planom propisana preporučena spratnost Po/Su+P+10), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

Obrazloženje

Aktom, br.09-332/23-3802/3 od 16.05.2023. godine, BORETA NIKOLA, iz Budve i BORETA SLAVKO, iz Beograda, obratili su se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom Državnom arhitekti, zahtjevom za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta – Hotela, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 12.010,75 m² projektovanog od strane "AIM STUDIO" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 15.05.2023. godine u 10:20:19, +02'00', na urbanističkoj parceli broj UP6.1 i na dijelu urbanističke parcele broj UP5.2, u okviru bloka 5B, na katastarskim parcelama br: 997,

996/1 i 996/3 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), Opština Budva.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoju arhitekture, Glavnom državnom arhitekti, sledeće dokaze: urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekta turističkog i smještajnog kapaciteta na urbanističkoj parceli, br. 6.1, u okviru Bloka 5B, u Kvartu 1 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" Opština Budva, izdati od strane Ministarstva za ekonomski razvoj, br. 10-107/1 od 13.02.2009. godine i urbanističko-tehničke uslove za izradu investiciono-tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog objekta – Hotel, izdati od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, br. 06-061-312/6 od 28.05.2018.godine; Izjavu odgovornog inženjera arhitekture "AIM STUDIO" D.O.O. Podgorica iz maja 2023. godine, ovjeren elektronskim potpisom dana 15.05.2023. godine u 10:20:19, +02'00', u kojoj je utvrđeno da je idejno arhitektonsko rješenje objekata turističke namjene – Hotel na urbanističkoj parceli UP 6.1 – koja se sastoji od kat. parcela, br. 997 i br. 996/1 K.O.Bečići i na dijelu urbanističke parcele UP 5.2, koju čini kat.parcela, br. 996/3 K.O.Bečići u okviru Bloka 5B, u Kvartu 1 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Bečići " Opština Budva, urađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, tj. indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost-odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji, shodno važećem planskom dokumentu, urbanističko – tehničkim uslovima i smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju. U Izjavi je utvrđeno da se Glavni prilaz objektu ostvaruje se sa postojećeg magistralnog puta – bulevara, shodno pozitivnom mišljenju – Saobraćajna saglasnost, br. 04-10809/3 od 22.11.2022. godine, izdato od strane Uprave za saobraćaj. Priključak na saobraćajnicu , koja čini katastarska parcela, br. 1454/1 K.O.Bečići, koja je u vlasništvu Države Crne Gore, a raspolaganje Opština Budva je u skladu sa planskim dokumentom. Priključak na pomenutu saobraćajnicu se ostvaruje preko dijela katastarske parcele, br. 1016/1 K.O.Bečići, koja je u vlasništvu " Hotels Group Montenegro Stars " D.O.O.Budva, a koje privredno društvo je imenovanim podnosiocima predmetnog zahtjeva dalo saglasnost za omogućavanje kolskog prilaza kat. parcelama, br. 996 i 997 K.O.Bečići; Izjavu licencirane geodetske organizacije " GEO PLUS " D.O.O.. Podgorica od 11.05.2023. godine u kojoj je utvrđeno da se projektovani, odnosno planirani objekat nalazi na lokaciji koju čine kat. parcele, br. 996/1, 996/3 i 997 sve K.O.Bečići a predmetnoj lokaciji, odnosno objektu se može pristupiti preko postojećeg magistralnog puta za koje je dobijena saobraćajna saglasnost od strane Uprave za saobraćaj, br. 04-10809/3 od 22.11.2022. godine i preko kat. parcele, br. 1016/1 K.O.Bečići koja je u vlasništvu " Hotels Group Montenegro Stars " za šta je dobijena saglasnost istih – notarski zapis od 27.03.2023. godine; Elaborat geodetskig radova - Parcelacija po Detaljnom urbanističkom planu " Bečići " – Dio UP 5.2 i 6.1), urađen od strane " Geo Plus " D.O.O. Podgorica, br. 15/23 od 11.05.2023. godine, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 919-104-UPI-3134/23 od 12.05.2023. godine: Saglasnost " Montenegro Stars Hotels Group " D.O.O.Budva, sa notarskom oznakom, Ov.Br.6584-2/2023 od 05.05.2023. godine i Dopunjeno Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, na osnovu uvida raspoloživih spisa 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 i 86/22), utvrđena su ovlašćenja 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.

Članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, utvrđeno 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 urbanističke parcele.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio dopunjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta – Hotela, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 12.010,75 m², projektovanog od strane "AIM STUDIO" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 15.05.2023. godine u 10:20:19, +02'00', na urbanističkoj parceli broj UP6.1 i na dijelu urbanističke parcele broj UP5.2, u okviru Bloka 5B, na katastarskim parcelama br: 997, 996/1 i 996/3 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), Opština Budva, da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,24-0,52 (Planom propisan: 0,48-0,60), indeks izgrađenosti 3,64 (Planom propisan 4,50), spratnosti objekta: 2Po+P+10 (Planom propisana preporučena spratnost Po/Su+P+10), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

Naime, uvidom u Planski dokument - Detaljnim urbanističkim planom "Bečići" 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 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. 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. 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 deo objekta 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 provetravanja 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 aparthotele 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 prilogima 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.

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 - 3,0 m; - jednostrano uzidani objekti - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele;
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 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 ako je to ovim planom predviđeno.
- Maksimalna spratnost objekta - u skladu sa okolnim objektima. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže.
- 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, orijentaciona 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 djela objekta.
- 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 mikroambijenata; -prepoznavanje važnosti uloge objekta u naseljskom tkivu u zavisnosti od namene 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:

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.

Ugostiteljski objekti u koje ulaze objekti namenjeni ekskluzivnim ugostiteljskim sadržajima, kao i hotelski kompleksi, predstavljaju kategoriju kod koje je pojam oblikovanja od presudnog značaja. Osnovni karakter ovih objekata, prepoznatljivost identiteta i sugestivni uticaj na korisnike upravo su u direktnoj vezi sa primenjenim elementima oblikovanja i materijalizacije. Gotovo da se može reći da ukupni komercijalni uspeh i status ovakvih objekata zavisi od primenjenog arhitektonskog jezika. Ovo i jeste razlog za dopuštanje njihove ekstravagancije, slobodnije organizacije i oblikovanja, koji se ponekad nalaze u provokativnom odnosu sa okruženjem.

Naime, uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je data Izjava projektanta "AIM STUDIO" D.O.O. Podgorica, koje je uradilo tehničku dokumentaciju - Idejno rješenje, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.05.2023. godine u 10:20:19, +02'00', u kojoj je utvrđeno da je idejno arhitektonsko rješenje objekata turističke namjene – Hotel na urbanističkoj parceli UP 6.1 – koja se sastoji od kat. parcela, br. 997 i br. 996/1 K.O.Bečići i na dijelu urbanističke parcele UP 5.2, koju čini kat.parcela kat.parcele, br. 996/3 K.O.Bečići u okviru Bloka 5B, u Kvartu 1 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Bečići " Opština Budva, urađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, tj. indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost - odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji, shodno važećem planskom dokumentu, urbanističko – tehničkim uslovima i smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju. Glavni prilaz objektu ostvaruje se sa postojećeg magistralnog puta – bulevara, shodno pozitivnom mišljenju – Saobraćajna saglasnost, br. 04-10809/3 od 22.11.2022. godine, izdato od strane Uprave za saobraćaj. Priključak na saobraćajnicu , koja čini katastarska parcela, br. 1454/1 K.O.Bečići, koja je u vlasništvu Države Crne Gore, a raspolaganje Opština Budva je u skladu sa planskim dokumentom. Priključak na pomenutu saobraćajnicu se ostvaruje preko dijela katastarske parcele, br. 1016/1 K.O.Bečići, koja je u vlasništvu " Hotels Group Montenegro Stars " D.O.O.Budva, a koje privredno društvo je imenovanim podnosiocima predmetnog zahtjeva dalo saglasnost za omogućavanje kolskog prilaza kat. parcelama, br. 996 i 997 K.O.Bečići;

U spisima predmeta utvrđeno je da je dostavljena i Izjava licencirane geodetske organizacije " GEO PLUS " D.O.O.Podgorica od 11.05.2023. godine u kojoj je utvrđeno da

se na osnovu preklapanja katastarskih parcela sa ažuriranim katastarskim planom i projektovanim objektom, te preklopom geodetske podloge sa projektovanim objektom i granicama lokacije, da se projektovani, odnosno planirani objekat nalazi na lokaciji koju čine kat. parcele, br. 996/1, 996/3 i 997 sve K.O.Bečići, a predmetnoj lokaciji, odnosno objektu se može pristupiti preko postojećeg magistralnog puta za koje je dobijena saobraćajna saglasnost od strane Uprave za saobraćaj, br. 04-10809/3 od 22.11.2022. godine i preko kat. parcele, br. 1016/1 K.O.Bečići koja je u vlasništvu "Hotels Group Montenegro Stars" za šta je dobijena saglasnost istih – notarski zapis od 05.05.2023. godine.

Uvidom u List nepokretnosti 10-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Budva od 26.04.2023.godine, utvrđeno je pravo sukorišćenja Boreta Nikole i Boreta Slavka na kat. parcelama na kojim se nalazi planirani objekat . 996/1 996/3 i 997 sve K.O. Bečići u obimu prava 1/1, kao I na kat. parceli 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.

Što se tiče ostvarenog prilaza objektu, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, utvrđuje da je isti planski ostvaren shodno Izjavi geodetske licencirane organizacije organizacije "GEO PLUS" D.O.O.Podgorica od 11.05.2023. godine i Izjavi projektanta "AIM STUDIO" D.O.O. Podgorica, u kojim je utvrđeno da se predmetnoj lokaciji, odnosno objektu može pristupiti preko postojećeg magistralnog puta za koje je dobijena saobraćajna saglasnost od strane Uprave za saobraćaj, br. 04-10809/3 od 22.11.2022. godine i preko kat. parcele, br. 1016/1 K.O.Bečići koja je u vlasništvu "Hotels Group Montenegro Stars" za šta je dobijena saglasnost istih – notarski zapis, OV.br. 6584-2/2023 od 05.05. 2023. godine investitorima: Boreti Nikoli i Slavku, za korišćenje kolskog pristupa, kat. parcelama, br. 996 i 997 sve K.O.Bečići preko kat. parcele, br. 1016/1 K.O.Bečići, koja je prema ažuriranoj katastarskoj evidenciji – List nepokretnosti 900- prepis u vlasništvu – svojina u obimu prava 1/1 D.O.O. "Hotels Group Montenegro Stars" Budva, čime u se stekli uslovi za primjenu citiranog člana 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al.1 i 2. a u vezi člana 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitorima: BORETA NIKOLI, iz Budve i BORETA SLAVKU, iz Beograda, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju turističkog objekta – Hotela, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 12.010,75 m², projektovanog od strane "AIM STUDIO" D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 15.05.2023. godine u 10:20:19+02'00', na urbanističkoj parceli broj UP6.1 i na dijelu urbanističke parcele broj UP5.2, u okviru Bloka 5B, na katastarskim parcelama br: 997, 996/1 i 996/3 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,24-0,52 (Planom propisan: 0,48-0,60), indeks izgrađenosti 3,64 (Planom propisan 4,50), spratnosti objekta: 2Po+P+10 (Planom propisana preporučena spratnost Po/Su+P+10), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim 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.

Obradili:

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Siniša Minić, dipl.inž.arch.



GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

VLADAN STEVOVIĆ M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije
prostornog planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.05.24 11:22:39 +02'00'