



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: 05-332/24-8533/2  
Podgorica, 02.07.2024. godine

LUSS INVESTMENTS "LP - LONDON, DULETIĆ JASNA, ĐURIĆ JELENA, ĐURIĆ  
DEJAN, RAFAILOVIĆ LUKA, VASO I SIMO

BUDVA

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

Obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica  
u oblasti arhitekture

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

Broj: 05-332/24-8533/2  
Podgorica, 02.07.2024. 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) i čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu "LUSS INVESTMENTS" LP – LONDON, Duletić Jasne, Đurić Jelene, Đurić Dejana, Rafailović Luke, Vasa i Sima za davanje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "ARHIBIRO" D.O.O. Budva i ovjereno elektronskim potpisom od 06.06.2024. u 13:43:33 +02'00', za Turistički objekat - HOTEL- KONDO 5\*, Faza A i Faza B, spratnosti G+P+14 i G+P+13, BRGP etaža iznad zemlje 26.950,45m<sup>2</sup> i ukupne BGP sa podrumom 39.588,96m<sup>2</sup>, na dijelu urbanističke parcele, UP 7.1, podblok 7A, blok 7, na katastarskim parcelama br. 1029/1, 1030, 1033, 1034/1, 1035, 1031, 1032, 1036/1, 1037/1, 1038/1, 1039/1 sve K.O Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići”, Opština Budva (Sl.List CG - opštinski propisi broj 01/09), donosi

#### R J E Š E N J E

Daje se "LUSS INVESTMENTS "LP - LONDON, Duletić Jasni, Đurić Jeleni, Đurić Dejanu, Rafailović Luki, Vasu i Simu, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "ARHIBIRO" D.O.O. Budva i ovjereno elektronskim potpisom od 06.06.2024. u 13:43:33 +02'00', za Turistički objekat - HOTEL- KONDO 5\*, Faza A i Faza B, spratnosti G+P+14 i G+P+13, BRGP etaža iznad zemlje 26.950,45m<sup>2</sup> i ukupne BGP sa podrumom 39.588,96m<sup>2</sup>, na dijelu urbanističke parcele br. UP 7.1, podblok 7A, blok 7, k.p. 1029/1, 1030, 1033, 1034/1, 1035, 1031, 1032, 1036/1, 1037/1, 1038/1, 1039/1, KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići”, Opština Budva (Sl.List CG - opštinski propisi broj 01/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,45 (Planom propisan 0,49), indeks izgrađenosti 4,47 (Planom propisan 4,56), spratnosti objekata: (G+P+14 i G+P+13), (Planom propisana spratnost : P+12 Neobavezujuća spratnost, sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža), 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.05-332/24-7907/1 od 07.06.2024. godine, "LUSS INVESTMENTS" LP - LONDON, Duletić Jasna, Đurić Jelena, Đurić Dejan, Rafailović Luka, Vaso i Simo obratili su se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture zahtjevom za izdavanje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "ARHIBIRO" D.O.O. Budva i ovjereno elektronskim potpisom od 06.06.2024. u 13:43:33 +02'00', za Turistički objekat - HOTEL- KONDO 5\*,



Faza A i Faza B, spratnosti G+P+14 i G+P+13, BRGP etaža iznad zemlje 26.950,45m<sup>2</sup> i ukupne BGP sa podrumom 39.588,96m<sup>2</sup> na dijelu urbanističke parcele, br. UP 7.1, podblok 7A, blok 7, kat. parcele, br. 1029/1, 1030, 1033, 1034/1, 1035, 1031, 1032, 1036/1, 1037/1, 1038/1, 1039/1, KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, Opština Budva (Sl.List CG - opštinski propisi broj 01/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,45 (Planom propisan 0,49), indeks izgrađenosti 4,47 (Planom propisan 4.56), spratnosti objekata: (G+P+14 i G+P+13), (Planom propisana spratnost: P+12 Neobavezujuća spratnost, sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža, 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 idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi; Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "ARHIBIRO" D.O.O. Budva i ovjereno elektronskim potpisom od 06.06.2024. u 13:43:33 +02'00', za Turistički objekat - HOTEL-KONDO 51, Faza A i Faza B, spratnosti G+P+14 i G+P+13, BRGP etaža iznad zemlje 26.950,45m<sup>2</sup> i ukupne BGP sa podrumom 39.588,96m<sup>2</sup> na dijelu urbanističke parcele UP 7.1, podblok 7A, blok 7, k.p. 1029/1, 1030, 1033, 1034/1, 1035, 1031, 1032, 1036/1, 1037/1, 1038/1, 1039/1 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, Opština Budva, sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara. Prilaz lokaciji je obezbijeđen sa kat. parcele, br. 1457/1 K.O. Bečići – magistralni put; Izjavu izdata od strane licencirane geodetske organizacije " Geomišo " D.O.O. Budva u kojoj je utvrđeno da se objekat planira graditi na sledećim kat. parcelama, br. 1029/1, 1030, 1033, 1034/1, 1035, 1031, 1032, 1036/1, 1037/1, 1038/1, 1039/1, KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, Opština Budva za K.O. Bečići, utvrđeno je identifikacija granica urbanističke parcele br. 7.1. i konstatovano da je prilaz lokaciji sa kat. parcele br. 1457/1 K.O. Bečići – magistralni put i idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktoratu 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 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 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.



Članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanistički dio urbanističke parcele.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta da je idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "ARHIBIRO" D.O.O. Budva i ovjereno elektronskim potpisom od 06.06.2024. u 13:43:33 +02'00', za Turistički objekat - HOTEL-KONDO 51, Faza A i Faza B, spratnosti G+P+14 i G+P+13, BRGP etaža iznad zemlje 26.950,45m<sup>2</sup> i ukupne BGP sa podrumom 39.588,96m<sup>2</sup>, na dijelu urbanističke parcele, UP 7.1, podblok 7A, blok 7, k.p. 1029/1, 1030, 1033, 1034/1, 1035, 1031, 1032, 1036/1, 1037/1, 1038/1, 1039/1 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, Opština Budva (Sl. List CG - opštinski propisi broj 01/09), da je isto izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,45 (Planom propisan 0,49), indeks izgrađenosti 4,47 (Planom propisan 4,56), spratnosti objekata: (G+P+14 i G+P+13), (Planom propisana spratnost: P+12 Neobavezujuća spratnost, sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan " Bečići " - Izmjene i dopune (Sl. List CG - opštinski propisi broj 01/09), utvrđeno je da su propisane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:

Namjena predmetne parcele UP 7.1, blok podblok 7A u okviru bloka 7, KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, Opština Budva, omogućeno je građenje objekta u svrhu turizma, prema tekstualnom dijelu Plana, blok 7.1 nalazi se u zoni pretežno namjene prostora: površine namijenjene za turističke sadržaje, te su uslovi dati za izgradnju turističkih kapaciteta.

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 namjenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti i od njih se može ostupiti na niže vrednosti. Iskazana BRGP podrazumeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata nju nisu uključeni potpuno ili delimično djelovi 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 fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli. Površine suterenskih i podrumskih etaža ne računavaju 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".

Pravila parcelacije: Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdvojen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke cjeline. Sastavni dio ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja i nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane



granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bilo je vlasništvo u okviru predmetnog prostora i mreža novoplaniranih saobraćajnica.

Urbanistička parcela može obuhvatiti i više urbanističkih parcela, a može se formirati i od dijela konkretne parcele (slučajevi dijeljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta) uz obezbeđenje direktne pristupačnosti sa javne površine. Parametri gradnje važe za novoformiranu parcelu u skladu sa tipom stanovanja i veličinom parcele koja je definisana za svaki tip.

Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje urbanističke parcele, koja može da nastane od postojeće katastarske parcele, kao i da bude novoformirana urbanistička parcela sa više katastarskih parcela (ili delova katastarskih parcela, što je u ovom planu redak slučaj) odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana definiše u okviru grafičkih priloga; Regulaciono rešenje i Nivelaciono rešenje.

2. Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno obezbijeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m.

3. Oblik veličina parcele određuje se tako da se na njoj može graditi skladu sa pravilima parcelacije 1 gradnje.

4. Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu „nacrt parcelacije“.

5. Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina planiranih objekata i drugo dati su tabelarno za svaku urbanu parcelu, po urbanim blokovima.

6. Cijeli prostor Plana je podijeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom 7. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3,0 m. Najveći namjenom i numeracijom. dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1,0 (100%).

8. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

9. Urbanističko-tehnički uslovi se formiraju na nivou i u okviru urbanističke parcele kao celine. Projektovanje i izgradnja objekata mogu se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama: 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 namjenu. Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl. Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uredenog 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 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. 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%).

Oblikovanje prostora i materijalizacija: Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom 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 postojećih 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-nleizgrađeno; 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 namenom predstavljaju potencijalno nove simbole u naseljskom okruženju; -korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala; -korišćenje prirodnih lokalnih materijala.

Elementi oblikovanja materijalizacija:

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

Saobraćaj i parkiranje: Magistralni putni pravac Jadranski put, Kotor-Bar, kao i regionalni put Budva - Cetinje predstavlja okosnicu vangradske putne i gradske ulične mreže Bečića. Osnovna namena prostora i distribucija sadržaja uz magistralnu saobraćajnicu odnosi se: na hotelske sadržaje, stanovanje u funkciji turizma i uslužne sadržaje.

Trasa postojećeg magistralnog putnog pravca ima longitudinalan pravac pružanja zapad-istok i prolazi kroz sam centar Bečića, poloveći ovo mesto na dva dela. Ukrštanje magistralnog puta sa regionalnim ostvaruje se na samom ulazu u Bečiće i na taj način se deo saobraćaja iz pravca Budve delimično rasterećuje.

Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu (a u izuzetnim slučajevima i u okviru suterena ili viših etaža), hoteli 1PM / s apartmana, 6 soba.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "ARHIBIRO" D.O.O. Budva i ovjerenom elektronskim potpisom od 06.06.2024. u 13:43:33 +02'00', za Turistički objekat - HOTEL- KONDO 5\*, Faza A i Faza B, spratnosti G+P+14 i G+P+13, BRGP etaža iznad zemlje 26.950,45m<sup>2</sup> i ukupne BGP sa podrumom 39.588,96m<sup>2</sup> na dijelu urbanističke parcele UP 7.1, podblok 7A, blok 7, k.p. 1029/1, 1030, 1033, 1034/1, 1035, 1031, 1032, 1036/1, 1037/1, 1038/1, 1039/1 sve K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, Opština Budva, sa



tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara. Prilaz lokaciji je obezbijeđen sa kat. parcele, br. 1457/1 K.O. Bečići – magistralni put.

Takođe je dostavljena Izjava izdata od strane licencirane geodetske organizacije "Geomišo" D.O.O. Budva u kojoj je utvrđeno da se objekat planira graditi na sledećim kat. parcelama, br. 1029/1, 1030, 1033, 1034/1, 1035, 1031, 1032, 1036/1, 1037/1, 1038/1, 1039/1, KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“. Opština Budva za K.O. Bečići, utvrđeno je identifikacija granica urbanističke parcele br. 7.1. i konstatovano da je prilaz lokaciji sa kat. parcele br. 1457/1 K.O. Bečići – magistralni put.

Uvidom u List nepokretnosti 984- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, utvrđeno je pravo svojine Društva "LUSS INVESTMENTS" LP London na katastarskoj parceli, br. 1039/1 K.O. Bečići. Uvidom u List nepokretnosti 991- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, utvrđeno je pravo svojine Društva "LUSS INVESTMENTS" LP London na katastarskoj parceli, br. 1038/1 K.O. Bečići. Uvidom u List nepokretnosti 1038- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, utvrđeno je pravo svojine Društva "LUSS INVESTMENTS" LP London na katastarskoj parceli, br. 1037/1 K.O. Bečići. Uvidom u List nepokretnosti 1002- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, utvrđeno je pravo svojine Društva "LUSS INVESTMENTS" LP London na katastarskoj parceli, br. 1036/1 K.O. Bečići. Uvidom u List nepokretnosti 1001- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, utvrđeno je pravo svojine Društva "LUSS INVESTMENTS" LP London na katastarskim parcelama, br. 1031 i 1032 sve K.O. Bečići. Uvidom u List nepokretnosti 957- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, utvrđeno je pravo svojine Rafailović Vasa Društva na katastarskoj parceli, br. 1030 K.O. Bečići. Uvidom u List nepokretnosti 99- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, utvrđeno je pravo svojine Đurić Dejana, Duletić Jasne, Đurić Jelene, Rafailović Luke, Sima i Rafailović Vasa na katastarskim parcelama, br. 1029/1, 1033, 1034/1 i 1035 sve K.O. Bečići, čime su se stekli uslovi za legitimaciju 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, čime su se stekli uslovi za legitimaciju 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.

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. i čl.237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitorima "LUSS INVESTMENTS" LP - LONDON, Duletić Jashi, Đurić Jeleni, Đurić Dejanu, Rafailović Luki, Vasu, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "ARHIBIRO" D.O.O. Budva i ovjereno elektronskim potpisom od 06.06.2024. u 13:43:33 +02'00', za Turistički objekat - HOTEL- KONDO 5\*, Faza A i Faza B, spratnosti G+P+14 i G+P+13, BRGP etaža iznad zemlje 26.950,45m<sup>2</sup> i ukupne BGP sa podrumom 39.588,96m<sup>2</sup> na dijelu urbanističke parcele, br. UP 7.1, podblok 7A, blok 7, k.p. 1029/1, 1030, 1033, 1034/1, 1035, 1031, 1032, 1036/1, 1037/1, 1038/1, 1039/1, KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, Opština Budva (Sl.List CG - opštinski propisi broj 01/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara:

indeks zauzetosti 0,45 (Planom propisan 0,49), indeks izgrađenosti 4,47 (Planom propisan 4,56), spratnosti objekata: (G+P+14 | G+P+13), (Planom propisana spratnost objekta: P+12 Neobavezujuća spratnost, sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža), 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:  
Načelnik Direkcije,  
Nataša Pavićević, dipl.pravnik



**V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**



**MINIC SINIŠA, dipl.inž.arh**

