



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 669-042, e-mail: arhitekta@budva.me



Broj: UP I-22-332/24-83/5
Budva, 25.11.2024.godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu UP I-22-332/24-83/1 od 08.08.2024. godine, "KOČER GROUP" d.o.o. Bar, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje apartmanskog bloka sa 6 turističkih vila, projektovanog na UP 145, 146, 147, 149, 151 i UP 152 koje čine kat. parc. 2940/8, 2940/9, 2940/10, 2941/2, 2941/3, 2941/7, 2941/8, 2941/9, 2941/10 sve u zoni C, KO Maine, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Milino brdo" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 29/12), izrađenim od strane " Studio R.A.F.F." d.o.o. Budva, a na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" br 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" br 46/14, 20/15, 40/16, 37/17) donosi:

R J E Š E N J E

Usvaja se zahtjev "KOČER GROUP" d.o.o. Bar, **daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje apartmanskog bloka sa 6 turističkih vila, površine 4514 m², sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 0.56 (zadati 0.60), sa ostvarenim indeksom zauzetosti 0.18 (zadati 0.20), spratnosti Su+P+1, ukupne bruto površine smještajnog dijela 2558.92 m² (zadata 2708.4 m²), u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na BRGP 629.20 m², indeksa izgrađenosti 0.20 i indeksa zauzetosti 0.20, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na UP 145, 146, 147, 149, 151 i UP 152 koje čine kat. parc. 2940/8, 2940/9, 2940/10, 2941/2, 2941/3, 2941/7, 2941/8, 2941/9, 2941/10 sve u zoni C, KO Maine, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Milino brdo" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 29/12), izrađenim od strane " Studio R.A.F.F." d.o.o. Budva, predato uz dopunu zahtjeva UP I-22-332/24-83/4 od 12.11.2024. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 11.11.2024. godine u 16:02:13 časova, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara.

Obavezuje se investitor da do prijave građenja sprovede u list nepokretnosti Elaborat parcelacije po planskom dokumentu (ovjeren od strane uprave za nekretnine), izrađen od strane "CIVIL ENGINEER" doo Podgorica, u smislu člana 50 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23). Ukoliko investitor do prijave građenja ne sprovede upis katastarskih parcela u list nepokretnosti, na osnovu ovjerenog Elaborata o parcelaciji po planskom dokumentu, ovo rješenje mora biti poništeno na osnovu člana 139, 140, 141 Zakona o upravnom postupku (" Službeni list CG" br. 46/14, 20/15, 40/16 i 37/17). Nadalje, **obavezuje se** investitor "KOČER GROUP" doo Bar, da prethodno reguliše sve imovinsko pravne odnose u smislu člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" br: 64/17, 44/17, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), **odnosno da izvrše uknjižbu** pred Upravom za nekretnine Crne Gore, PJ Budva. Ukoliko investitor ne izvrši uknjižbu, do prijave građenja, ovo Rješenje mora biti poništeno na osnovu člana 139, 140, 141 Zakona o upravnom postupku (Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP I-22-332/24-83/1 od 08.08.2024. godine, "KOČER GROUP" d.o.o. Bar (u daljem tekstu "Podnosioci zahtjeva") obratili su se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje apartmanskog bloka sa 6 turističkih vila, površine 4514 m², sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 0.56 (zadati 0.60), sa ostvarenim indeksom zauzetosti 0.18 (zadati 0.20), spratnosti Su+P+1, ukupne bruto površine smještajnog dijela 2558.92 m² (zadata 2708.4 m²), u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na BRGP 629.20 m², indeksa izgrađenosti 0.20 i indeksa zauzetosti 0.20, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na UP 145, 146, 147, 149, 151 i UP 152 koje čine

kat. parc. 2940/8, 2940/9, 2940/10, 2941/2, 2941/3, 2941/7, 2941/8, 2941/9, 2941/10 sve u zoni C, KO Maine, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Milino brdo" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 29/12), izrađenim od strane " Studio R.A.F.F." d.o.o. Budva,

Odredbom člana 87 stav 5 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br 64/17), propisano je da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima, dok je članom 88 stav 1 i 2 citiranog zakona propisano da se ove nadležnosti prenose na jedinicu lokalne samouprave, te da za obavljanje tih poslova izvršni organ lokalne samouprave imenuje Glavnog gradskog arhitekta.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio predmetni Zahtjev sa idejnim rješenjem izgradnje apartmanskog bloka sa 6 turističkih vila, površine 4514 m², sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 0.56, sa ostvarenim indeksom zauzetosti 0.18, spratnosti Su+P+1, ukupne bruto površine smještajnog dijela 2558.92 m², u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na UP 145, 146, 147, 149, 151 i UP 152 koje čine kat. parc. 2940/8, 2940/9, 2940/10, 2941/2, 2941/3, 2941/7, 2941/8, 2941/9, 2941/10 sve u zoni C, KO Maine, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Milino brdo" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 29/12), izrađenim od strane " Studio R.A.F.F." d.o.o. Budva, te dao svoju saglasnost na dostavljeno idejno rješenje apartmanskog bloka sa 6 turističkih vila.

Saglasnost iz prethodnog stava daje se na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture (član 87 stav 1 citiranog zakona). Do donošenja Državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta (član 215 citiranog zakona).

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Lokalne studije lokacije "Milino brdo", opština Budva, utvrđeno je da: „Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijent. Arhitektura objekata svojim volumenom, oblicima i primijenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija. Arhitektura ovih objekata mora biti reprezentativna i uklopljena u pejzaž i zahtjevu konfiguraciju terena. Krov je jednovodan ili dvovodan, pokriven keramikom, a materijal za fasadu su kombinacija tradicionalnih (kamen) i modernih.“

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "KOČER GROUP" d.o.o. Bar, na idejno rješenje izgradnje apartmanskog bloka sa 6 turističkih vila, površine 4514 m², sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 0.56 (zadati 0.60), sa ostvarenim indeksom zauzetosti 0.18 (zadati 0.20), spratnosti Su+P+1, ukupne bruto površine smještajnog dijela 2558.92 m² (zadata 2708.4 m²), u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na BRGP 629.20 m², indeksa izgrađenosti 0.20 i indeksa zauzetosti 0.20, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na UP 145, 146, 147, 149, 151 i UP 152 koje čine kat. parc. 2940/8, 2940/9, 2940/10, 2941/2, 2941/3, 2941/7, 2941/8, 2941/9, 2941/10 sve u zoni C, KO Maine, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Milino brdo" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 29/12), izrađenim od strane " Studio R.A.F.F." d.o.o. Budva, predato uz dopunu zahtjeva UP I-22-332/24-83/4 od 12.11.2024. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 11.11.2024. godine u 16:02:13 časova, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od prijema istog. Žalba se dostavlja preko Glavnog gradskog arhitekta a taksa na žalbu iznosi 4,00 € i uplaćuje se na žiro račun broj 510-8176777-39.

Rješenje obradio:

Mirko Mitrović, Samostalni savjetnik I

Dostavljeno:

- Imenovanim
- U dosije
- Arhivi

Glavni gradski arhitekta

Jelena Lazić, M. Arch.

