



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

Broj:09-8222/4  
Podgorica, 12.12.2022.godine

**DRAGANA KENTERA PERKOVIĆ**

**BUDVA**

Reževići bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

**V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović, M.Arch.**





Broj:09-8222/4  
Podgorica, 12.12.2022.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 1 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), člana 18 i 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Dragane Kentera Perković iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.11.2022.godine u 08:51:25 + 01'00', za izgradnju turističkog apartmana na dijelu UP 89, koju čine kat.parcela br.51/1, 53/2, 128/3 i 129/5 KO Reževići I, u zahvatu planskog dokumenta Lokalne studije lokacije "Blizikuće" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 21/14), Opština Budva, donosi

## R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev Dragane Kentera Perković iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.11.2022.godine u 08:51:25 + 01'00', za izgradnju turističkog apartmana na dijelu UP 89, koju čine kat.parcela br.51/1, 53/2, 128/3 i 129/5 KO Reževići I, u zahvatu planskog dokumenta Lokalne studije lokacije "Blizikuće" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 21/14), Opština Budva.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-8222/1 od 26.10.2022.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, proslijeđen je predmet od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosioca Dragane Kentera Perković iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.11.2022.godine u 08:51:25 + 01'00', za izgradnju turističkog apartmana na dijelu UP 89, koju čine kat.parcela br.51/1, 53/2, 128/3 i 129/5 KO Reževići I, u zahvatu planskog dokumenta Lokalne studije lokacije "Blizikuće" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 21/14), Opština Budva.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/20-28/4 izdate 28.10.2020.godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opštine Budva; List nepokretnosti br.844 KO Budva-Izvod broj 104-919-12630/2022 od 21.07.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Budva za kat.parcele br.51/1, 53/2, 128/3 i 129/5 KO Reževići I; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Elaborat

parcelacije ovjeren od strane nadležnog organa i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, Direktorat Glavni Državni arhitekta, Glavni državni, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 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 1 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine do 3000 m<sup>2</sup>, izuzev hotela, odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave, te kako trenutno nije imenovan Glavni gradski arhitekta u Opštinu Budva, to je za odlučivanje po predmetnom zahtjevu nadležan Glavni državni arhitekta.

Članom 87 stav 4 tačka 1 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 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, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Članom 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Sagledavajući dostavljenu dokumentaciju i važeći planski dokument, ovaj Direktorat je uputio na sljedeće nedostatke:

Smjernicama iz planskog dokumenta Lokalne studije lokacije "Blizikuće" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 21/14) Opština Budva, na dijelu UP 89, na katastarskoj parceli broj 51/1, 53/2, 128/3 i 129/5 KO Reževići I, Opština Budva, planirana je izgradnja turističkog apartmana.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su BRGP=246,32m<sup>2</sup>, površina pod objektima 100,00m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,18, indeks izgrađenosti 0,44 i spratnost objekta S+P+1.

Prema Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata članom 52 utvrđeno je da ako urbanistička parcela obuhvata više katastarskih parcela različitih vlasnika, vlasnik

kome pripada najveći dio urbanističke parcele može da ponudi otkup zemljišta vlasnicima kojima pripadaju ostali djelovi urbanističke parcele, radi kompletiranja urbanističke parcele. Ovo se odnosi na kat.parcele br.128/5 i 128/6 KO Reževići I, koje nisu u vlasništvu podnosioca zahtjeva, na koje je potrebno ponuditi otkup ili dostaviti Ugovor o zajedničkoj izgradnji.

O navedenom, shodno članu 111. Zakona o upravnom postupku - izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka, imenovani je obaviješten aktom Ministarstva, broj 09-8222/2 od 02.11.2022.godine- dokaz povratnica broj 09-8222/2 od 03.11.2022.godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 05.11.2022.godine.

Aktom broj 09-8222/3 od 30.11.2022.godine, investitor je dostavio odgovor sa traženom dopunom idejnog rješenja, elektronski potpisano 18.11.2022.godine u 08:51:25 + 01'00' od strane projektanta, kao izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka gdje, između ostalog navodi da su kat.parcele br.51/1, 53/2, 128/3 i 129/5 K.O. Reževići I na kojima je predviđena izgradnja turističkog apartmana, u vlasništvu investitora bez tereta i ograničenja. Dalje, navodi da je indeks zauzetosti i izgrađenosti koji je izdat urbanističko tehničkim uslovima br.06-332/20 od 28.10.2020.godine, za predmetnu UP89, umanjen za nedostajući dio iste, te da ne utiče na funkcionalnost planiranog objekta niti na pristup istom, jer kako ističe ima neometan pristup sa planom predviđene saobraćajnice.

Razmatrajući priložene spise predmeta, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, nalazi da se nijesu stekli uslovi za primjenu člana 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele uz kumulativno ispunjenje sledećih uslova: 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. Po ocjeni ovog ministarstva, nije ispunjen uslov iz citiranog člana Zakona, koji se odnosi na obezbjeđenje funkcionalnosti objekta u predmetnoj stvari, jer uvidom u tekstualni dio Plana Lokalne studije „Blizikuće“ str.24 dio 14.Urbanistička parcela, navodi se da je dozvoljeno na urbanističkoj parceli formiranje više od jednog objekta za koje urbanističkim projektom treba da budu utvrđeni svi uslovi izgradnje objekata poštujući pri tome sve uslove Studije. U daljem dijelu teksta 8.4 Posebni urbanističko tehnički uslovi izgradnje- navodi se da je najmanja parcela na kojoj se predviđa gradnja cca 300 m<sup>2</sup>. Iz navedenog proizilazi, da na preostalom dijelu UP 89, koju čine kat parcele br. 129/6 i 128/5 sve K.O.Reževići I, površine 62 m<sup>2</sup> nije moguća izgradnja objekta jer njen dio ne zadovoljava minimalnu površinu koja je važećim planskim dokumentom predviđena za gradnju objekta te je u tom smislu ovaj dio UP89 postaje nefunkcionalan i neupotrebljiv.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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.

**V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

