



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: 09-8616/4  
Podgorica, 29.11.2022. godine

**ANDRIJA PEJAKOVIĆ I LUKA VUJANOVIĆ**

**CETINJE**

Ivanbegova 83

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevovic  
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: 2022.11.29 14:15:04 +01'00'

Dostavljeno:  
-a/a  
-naslovu



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: 09-8616/4  
Podgorica, 29.11.2022. 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 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu koji je proslijeđen od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosioca Andrije Pejakovića i Luke Vujanovića iz Prijestonice Cetinje, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Tria“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.11.2022.godine u 11:37:11, za izgradnju turističkog objekta na dijelu UP 4, koju čini kat.parcela br. 331/1 KO Sveti Stefan, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Šipkov krš“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 01/14), Opština Budva, donosi

## R J E Š E N J E

Usvaja se zahtjev Andrije Pejakovića i Luke Vujanovića iz Prijestonice Cetinje, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Tria“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.11.2022.godine u 11:37:11, za izgradnju turističkog objekta na dijelu UP 4, koju čini kat.parcela br. 331/1 KO Sveti Stefan, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Šipkov krš“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 01/14), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 196,67 m<sup>2</sup> (planom dato 125,80 m<sup>2</sup>, nadzemno ostvareno 125,77 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,17 (planom dato 0,20), indeks izgrađenosti 0,34 (planom dato 0,34), spratnost objekta G+P+Pk (planom dato P+Pk) i građevinskom linijom koja je u skladu sa smjernicama iz važećeg planskog dokumenta.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-8616/1 od 07.11.2022. godine Glavnom državnom arhitekti proslijeđen je predmet od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosioca Andrije Pejakovića i Luke Vujanovića iz Prijestonice Cetinje, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Tria“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.11.2022.godine u 11:37:11, za izgradnju turističkog objekta na dijelu UP 4, koju čini kat.parcela br. 331/1 KO Sveti Stefan, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Šipkov krš“ („Službeni list Crne



Gore – opštinski propisi" br. 01/14), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 196,67 m<sup>2</sup> (planom dato 125,80 m<sup>2</sup>, nadzemno ostvareno 125,77 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,17 (planom dato 0,20), indeks izgrađenosti 0,34 (planom dato 0,34), spratnost objekta G+P+Pk (planom dato P+Pk) i građevinskom linijom koja je u skladu sa smjernicama iz važećeg planskog dokumenta.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je 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> bruto građevinske površine, 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 Opštini Budva, to je za odlučivanje po predmetnom zahtjevu nadležan Glavni državni arhitekta.

Članom 237, 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 umanjuje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uz zahtjev, Služba glavnog gradskog arhitekta prosljedila je ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/22-460/4 izdate 09.06.2022.godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opštine Budva; List nepokretnosti br.1302 KO Sveti Stefan - Prepis broj 104-919-8937/2022 od 01.06.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Budva za kat.parcelu br. 331/1 KO Sveti Stefan; Geodetski elaborat parcelacije izrađen od strane licencirane geodetske organizacije "Geopromet" d.o.o. Podgorica, ovjeren dana 31.08.2022. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Podgorica; Saglasnost broj: OV 4328/22 ovjerena od strane notara dana 10.10.2022. godine, kojom Divavin Gennady kao vlasnik kat.parcele 336/15 koja je jednim dijelom unutar UP4 u mjestu Kamenovo, DUP Šipkov Krš, KO Sveti Stefan, daje saglasnost da Luka Vujanović i Andrija Pejaković kao vlasnici susjedne kat.parcele 331/1 mogu nesmetano graditi na svojim parcelama; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih



parametara; Izjava geodetske licencirane organizacije "Geopromet" d.o.o. Podgorica o tačnoj lokaciji planiranog objekata na urbanističkoj parceli UP4, DUP "Pržno-Kamenovo II za dio Kamenovo-Vrijesno II dio Šipkov krš", koji se sastoji od katastarskih parcela 331/1, 333/2 i 336/15 KO Sveti Stefan; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta „Šipkov krš“ („Službeni list Crne Gore—opštinski propisi“ br. 01/14), Opština Budva, na UP br.4, na katastarskoj parceli broj 331/1 KO Sv. Stefan, Opština Budva, planirana je izgradnja turističkog objekta-ambijentalna vila, spratnosti G+P+PK.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su BRGP=125,80 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,20, indeks izgrađenosti 0,34 i spratnost objekta P+Pk.

Kao orijentir u arhitektonskom oblikovanju uzet je u obzir primjer tradicionalne lokalne gradnje-paštrovska kuća. Ambijentalni način izgradnje pri tome u ovom slučaju ne podrazumijeva doslovnu imitaciju i aplikaciju kada su u pitanju planirani objekti u zahvatu Šipkov krš. Transpotovanje elemenata tradicionalne kuće i inventivnim pristupom u oblikovanju kao odgovor na potrebe savremenog života, stvoren je preduslov za arhitekturu koja daje karakter i gradi identitet budućeg elitnog turističkog kompleksa.

Kako bi ukupni koncept bio dosljedno sproveden do kraja, date su detaljne smjernice za izgradnju i, oblikovanje i materijalizaciju svih objekata pojedinačno, uz obrazloženje u sklopu Urbanističko tehnički uslovi-smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju- Knjiga 2.

Prostor oko objekta treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen. Pod tim se podrazumijeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Primijeniti podzide, suvomeđe, ogradne zidove, stepenice, rampe i sl. elemente tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu.

Pozicija objekata na urbanističkim parcelama je za sve objekte definisama datom relativnom kotom prizemlja, prema kojoj će se postići željena dispozicija objekata po visini, kao nesmetane i otvorene vizure ka moru. Date visinske kote predstavljaju najvišu tačku kojom je određen nivo prizemlja nekog objekta.

Građevinska linija se utvrđuje detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. Podzemna etaža je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jednu podzemnu etažu, osim objekata kod kojih zbog obezbeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža može biti i više podzemnih etaža.

Ambijentalne vile predstavljaju dva tipa kamenih kuća sa kosim jednovodnim krovom integrisane sa neposrednim okruženjem. Predloženi nagib krova je 18 stepeni, a pad krova će se odrediti u okviru dalje projektantske razrade, u odnosu na naposredno okruženje, udaljenost od susjeda, vizure...Krovovi su ravni, a krovni pokrivač adekvatan krovnom nagibu.

Pejzažno uređenje i izbor vrsta u zonama ambijentalnih cjelina vila mora biti u funkciji estetike vila, i usaglašen sa okolnim karakterom maslinjaka, čak i ako se planirani objekti ne nalaze u samoj postojećoj zoni maslinjaka. Pri izboru sadnog materijala i njegovom



komponovanju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekta, koloritu zelenila i sl. Staze i parkinge popločavati kamenim pločama.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje turističkog objekta-ambijentalna vila, projektovano od strane „TRIA“ d.o.o. Budva, potpisano elektronskim potpisom projektanta 22.11.2022. godine u 11:37:11, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 196,67 m<sup>2</sup> (planom dato 125,80 m<sup>2</sup>, nadzemno ostvareno 125,77 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,17 (planom dato 0,20), indeks izgrađenosti 0,34 (planom dato 0,34), spratnost objekta G+P+Pk (planom dato P+Pk) i građevinskom linijom koja je u skladu sa smjernicama iz važećeg planskog dokumenta.

Pristup predmetnoj lokaciji je obezbijeđen preko kp. 338/4 (LN 1280), 333/4, 336/16, 331/3 (LN 1228), vlasništvo Crna Gora/Opština Budva, i kat.parcele 333/5 (LN310), susvojina Vukotić Ljiljana 1/3, Srdanović Olivera 1/3 i Rafailović-Radić Mila Tatjana 1/3. Kat. parcela 333/5 po planskom dokumentu ulazi u saobraćajnicu.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta DUP „Šipkov krš“ („Službeni list Crne Gore–opštinski propisi“ br. 01/14), Opština Budva.

Uvidom u List nepokretnosti br.1302 KO Sveti Stefan - Prepis broj 104-919-8937/2022 od 01.06.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Budva, utvrđeno je da na kat.parceli br. 331/1 KO Sveti Stefan pravo sukorišćenja imaju Andrija Pejaković i Luka Vujanović u obimu prava 1/2.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Andriji Pejaković i Luki Vujanoviću, na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „TRIA“ d.o.o. Budva, potpisano elektronskim potpisom projektanta 22.11.2022. godine u 11:37:11, za izgradnju turističkog objekta na dijelu UP 4, koju čini kat.parcela br. 331/1 KO Sveti Stefan, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Šipkov krš“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 01/14), Opština Budva u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta,odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Napomena: Prije podnošenja prijave za građenje predmetnog objekta potrebno je regulisati imovinsko - pravne odnose na kat.parcelama br. 333/2 i 336/15 KO Sveti Stefan. 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.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan  
Stevović

Vladan Stevović, M.Arch

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=Stevovic, cn=Vladan Stevovic  
Date: 2022.11.29 14:13:10 +01'00'