



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: 05-332/24-4533/2  
Podgorica, 26.04.2024. godine

„INDEPENDENT CONSTRUCTION“ D.O.O.  
Ulica Vuka Karadžića br. 10  
PODGORICA

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

Obradila,  
Načelnik Direkcije  
Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.art.





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: 05-332/24-4533/2  
Podgorica, 26.04.2024. 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., člana 88 stav 2 i člana 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 I"NDPENDENT CONSTRUCTION" D.O.O. Podgorica, za izdavanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "CDC Project" D.O.O. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom od 02.02.2024. u 12:34:41, +01'00', za riygradnju višestambenog objekta, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1585,08+ 2.407,6=3.992,68 m<sup>2</sup>, na dijelu urbanističke parcele broj UP-16, Blok 20, na katastarskoj parceli br. 885/1, sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 26/08), Opština Budva, donosi

## R J E Š E N J E

Daje se saglasnost " INDEPENDENT CONSTRUCTION" D.O.O. Podgorica na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "CDC Project" D.O.O. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom od 02.02.2024. u 12:34:41, +01'00', za riygradnju višestambenog objekta, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1585,08+ 2.407,6=3.992,68 m<sup>2</sup>, na dijelu urbanističke parcele broj UP-16, Blok 20, na katastarskoj parceli br. 885/1 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 26/08), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,456 (Planom propisan 0,46), indeks izgrađenosti 2,75 (Planom propisana 2,75), spratnosti objekta: 2Po(G)+P+4+Pk (Planom propisana spratnost objekta: Po(G)+P+4+Pk),ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

## Obrazloženje

Aktom,br.05-332/24-4533/1 od 25.03.2024.godine, Opština Budva, Služba Glavnog Gradskog arhitekta, prosljedila je na nadležnost odlučivanja ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjev I"NDPENDENT CONSTRUCTION" D.O.O. Podgorica za izdavanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "CDC Project" D.O.O. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom od 02.02.2024. u 12:34:41, +01'00', za riygradnju višestambenog objekta, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1585,08+ 2.407,6=3.992,68 m<sup>2</sup>, na dijelu urbanističke parcele broj UP-16, Blok 20, na katastarskoj parceli br. 885/1, sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 26/08), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara:

indeks zauzetosti 0,456 (Planom propisan 0,46), indeks izgrađenosti 2,75 (Planom propisana 2,75), spratnosti objekta: 2Po(G)+P+4+Pk (Planom propisana spratnost objekta: Po(G)+P+4+Pk), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenjem državnih smjernica u oblasti arhitekture sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove, br. 06-332/22-1015/10 od 01.02.2024.godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 16, Blok br. 20, koju čini katastarska parcela, br. 885/1 i dio 886/1 K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 26/08), Opština Budva, List nepokretnosti 588-izvod, izdat od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Budva u kojem je utvrđeno pravo svojine Lazović Neža na katastarskoj parceli btr. 885/1 K.O.Budva; List nepokretnosti 1831-izvod, izdat od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Budva u kojem je utvrđeno pravo svojine Boričić Dragana i Gagović Novice na kat. parceli br. 886/1 K.O.Budva; Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "CDC Project" D.O.O. Podgorica ovjereno elektronskim potpisom od 02.02.2024. u 12:34:41, +01'00', za riogradnju višestambenog objekta, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1585,08+ 2.407,6=3.992,68 m<sup>2</sup>, na dijelu urbanističke parcele broj UP-16, Blok 20, na katastarskoj parceli br. 885/1, sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", Opština Budva, u kojoj je utvrđeno da su urbanistički parametri jasno izraženi tj. Planskim dokumnetom jasno naznačeni i Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat 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.a.1 i 2, 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 ovlaštenja 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 objektata 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 donošenjaplana 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 dopunjenog idejnog rješenja arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "CDC Project" D.O.O. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom od 02.02.2024. u 12:34:41, +01'00', za riygradnju višestambenog objekta, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1585,08+ 2.407,6=3.992,68 m<sup>2</sup>, na dijelu urbanističke parcele broj UP-16, Blok 20, na katastarskoj parceli br. 885/1, sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 26/08), da je isto izrađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,456 (Planom propisan 0,46), indeks izgrađenosti 2,75 (Planom propisana 2,75), spratnost objekta:2Po(G)+P+4+Pk (Planom propisana spratnost objekta: Po(G)+P+4+Pk),ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i ostvarenim saobraćajnim priključkom objektu i lokaciji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan "Podkošljun", Opština Budva (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, br. 26/08),, utvrđeno je da su propisane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:

Dozvoljeno je građenje na svakoj postojećoj katastarskoj parceli koja se zadržava u postojećim granicama i koja kao takva postaje urbanistička parcela, kao i na novoformiranoj urbanističkoj parceli (koja se formira kao dio katastarske parcele ili od više katastarskih parcela), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana, bez obzira na to da li je na njoj planom ucrtan objekat ili ne (kao što je dato u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija"). Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu i definisani su po namjenama. Položaj urbanističke parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i urbanističke granicama parcele, prema susjednim urbanističkim parcelama, iste ili druge namjene.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i maksimalna dozvoljena spratnost, maksimalna površina pod objektima, maksimalna ukupna BRGP svih objekata), pretežna namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli 19: DUP Podkošljun urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Planirane urbanističke parcele su definisane u grafičkim priložima - list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija" i list 11. "Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije". Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija", u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu i u Tabeli 19: DUP Podkošljun urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti. Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila). Dozvoljena je izgradnja stambenih zgrada i zgrada za djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, ugostiteljstva, zanatskih usluga, socijalne zaštite, obrazovanja, zdravstva, kulture, komunalnih servisa (trafostanice, crpne stanice, rezervoari vodovoda), sporta i rekreacije i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu. Namjene su naznačene u grafičkom prilogu – list 09. "Planirano stanje - namjena površina".

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Bočna građevinska linija određena je u grafičkim priložima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje

se maksimalno može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je kroz propisane udaljenosti od susjednih objekata i urbanističkih parcela utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu. Građevinska linija garaže (GLG) kao građevinska linija podzemne etaže određuje granicu ispod površine terena, do koje je dozvoljeno građenje garaže. Građevinska linija garaže definisana je kroz UTU. 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. Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

#### Uslovi za nivelaciju:

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

#### Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata u zoni rekonstrukcije i obnove (SS4):

U zoni rekonstrukcije i obnove, moguća je nova izgradnja, na osnovu uslova datih ovim planom. Urbanistički pokazatelji za novu izgradnju u okviru ove zone su nastali usklađivanjem visinske i horizontalne regulacije sa postojećim susjednim objektima i analizom ekonomske realnosti rekonstrukcije preostalih lokacija sa nižim stepenom izgrađenosti. Na ovaj način se ne remeti započet oblik rekonstrukcije prostora i stvaraju se uslovi za njegovo konačno uobličavanje.

Stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa objektima veće visine (SS4), pretežne spratnosti od G+P+3 do G+P+4, u blokovima br. 1, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 19, 20, 25 i 28; Novi objekti u zoni rekonstrukcije i obnove mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata; maksimalna dozvoljena spratnost; maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli; maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli; kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi. Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tački 7. Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. 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 – 1,5 - 2,5 m. Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5 m. Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 3,0 m.

Maksimalna spratnost u zoni sa objektima veće visine (SS4): garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 4 sprata – G+P+4 – odnosno pet korisnih etaža, a za predmetnu urbanističku parcelu iz grafičkog i tabelarnog prikaza iznosi G+P+4+Pk.

Maksimalna visina vijenca iznosi: u zoni sa objektima veće visine (SS4) - 16,50 m (G+P+4 = 16,50 m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca. Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se: na terenu u većem nagibu: od ivice

ponađ najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža

### Uslovi za arhitektonsko oblikovanje:

Ovim uslovima se daju osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselje, novu sliku naselja Podkošljun, višeg standarda. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sveobjekte i sve ambijente naselja.

Uljepšavanje dvorišnih fasada: U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

Sprečavanje kiča: Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

Upotreba materijala i boja: U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

Uvidom u List nepokretnosti 588 -prepis, izdati od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Budva od 26.04.2024.godine, utvrđeno je pravo svojine Lazović Neža sa unijetom zabilježbom u Podacima o teretima i ograničenjima u Koloni „ G „ Lista nepokretnosti 588-prepis, sa oznakom pravnog posla UZZ br. 936/23 od 29.06.2023. godine, zaključen između investitora „ INDEPENDENT CONSTRUCTION“ D.O.O. Podgorica i Lazović Neža, čime je utvrđena legitimacija 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).

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. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti " INDEPENDENT CONSTRUCTION" D.O.O. Podgorica na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "CDC Project" D.O.O. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom od 02.02.2024. u 12:34:41, +01'00', za riygradnju višestambenog objekta, BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1585,08+ 2.407,6=3.992,68 m<sup>2</sup>, na dijelu urbanističke parcele broj UP-16, Blok 20, na katastarskoj parceli br. 885/1, sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br. 26/08), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,456 (Planom propisan 0,46), indeks izgrađenosti 2,75 (Planom propisana 2,75), spratnosti objekta: 2Po(G)+P+4+Pk (Planom propisana spratnost objekta: Po(G)+P+4+Pk),ostvarenim 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

*Nataša*

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



*Siniša Minić*