



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: 09-9255/4  
Podgorica, 09.12.2022. godine

**IVAN DRAGIĆEVIĆ**

**BUDVA**

Stari grad bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

Dostavljeno:  
-a/a  
-naslovu

**Vladan  
Stevović**

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=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2022.12.09 13:19:13 +01'00'



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Broj: 09-9255/4  
Podgorica, 09.12.2022. 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 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 Dragičević Ivana iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Biro Vukčević“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.12.2022.godine u 02:34:20 + 01'00', za izgradnju individualnog stambenog objekta na UP 44, blok 30, koju čini kat.parcela br. 346/2 KO Budva, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Podkošljun” (“Sl. list CG-opštinski propisi” br.26/08), Opština Budva, donosi

## R J E Š E N J E

Usvaja se zahtjev Dragičević Ivana iz Budve, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Biro Vukčević“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.12.2022.godine u 02:34:20 + 01'00', za izgradnju individualnog stambenog objekta na UP 44, blok 30, koju čini kat.parcela br. 346/2 KO Budva, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Podkošljun” (“Sl. list CG-opštinski propisi” br.26/08), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 250,50 m<sup>2</sup> (planom dato 501,00 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,22 (planom dato 0,36), indeks izgrađenosti 0,58 (planom dato 1,08), spratnost objekta Su+P+1 (planom dato G+P+1+Pk) i građevinska linija koja je u skladu sa smjernicma iz planskog dokumenta.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-9255/1 od 18.11.2022.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 Dragičević Ivana iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Biro Vukčević“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.12.2022.godine u 02:34:20 + 01'00', za individualnog stambenog objekta na UP 44, blok 30, koju čini kat.parcela br. 346/2 KO Budva, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Podkošljun” (“Sl. list CG-opštinski propisi” br.26/08), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije

objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 250,50 m<sup>2</sup> (planom dato 501,00 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,22 (planom dato 0,36), indeks izgrađenosti 0,58 (planom dato 1,08), spratnost objekta Su+P+1 (planom dato G+P+1+Pk) i građevinska linija koja je u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/20-148/3 izdate 02.03.2020.godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opštine Budva; List nepokretnosti br.2002 KO Budva-Izvod broj 104-919-11482/2022 od 06.07.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Budva za kat.parcelu br. 346/2 KO Budva; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije; Elaborat parcelacije ovjeren od strane nadležnog organa 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 DUP “Podkošljun” (“Sl. list CG-opštinski propisi” br.26/08) na UP 44, na katastarskoj parceli br. 346/2 KO Budva, planirana je izgradnja individualnog stambenog objekta, projektovano od strane “BIRO VUKČEVIĆ” Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.12.2022.godine u 02:34:20 + 01'00'.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su : planirana namjena-stanovanje srednje gustine (SS1), BRGP= 501 m<sup>2</sup>, površina pod objektima 167 m<sup>2</sup>, indeks izgrađenosti 1,08, indeks zauzetosti 0,36 i spratnost objekta G+P+1+Pk.

Stanovanje srednje gustine sa objektima srednje visine (pretežne spratnosti od G+P+2 do G+P+3) je najviše zastupljeno u blokovima sjeverno od postojeće obilaznice, gdje postoji i najviše mogućnosti za novu izgradnju. Predviđeno je višeporodično stanovanje. U okviru ovog tipa, određene su dvije zone. Prva zona odnosi se na stanovanje srednje gustine sa višeporodičnim stanovanjem sa niskim i srednje visokim objektima (SS1), spratnosti od G+P+1+Pk do G+P+3, u blokovima br. 17, 24, 25, 28, 30, 34, 35, 36 i 38.

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. Položaj urbanističke parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i urbanističke granicama parcele, prema susjednim urbanističkim parcelama, iste ili druge namjene.

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.

Objekti u namjeni stanovanje srednje gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim prilogima 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.

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.

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.).

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

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.

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje individualnog stambenog objekta, projektovano od strane "BIRO VUKČEVIĆ" Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.12.2022.godine u 02:34:20 + 01'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 250,50 m<sup>2</sup> (planom dato 501,00 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,22 (planom dato 0,36), indeks izgrađenosti 0,58 (planom dato 1,08), spratnost objekta Su+P+1 (planom dato G+P+1+Pk) i građevinska linija koja je u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Utvrđeno je da je idejnim rješenjem obezbijedeno jedno parking mjesto u sklopu planiranog privremenog objekta-nadzemna garaža, čiji postupak odobrednja i uređenja propisuje jedinica lokalne samouprave shodno članu 223 važećeg 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) i Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Sl. Crne Gore- opštinski propisi“ br. 21/14 ).

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekata. Pristup predmetnoj lokaciji je sa katastarskih parcela koje ulaze u sastav pristupne saobraćajnice predviđene DUP-om, odnosno kat. parcela br. 341/2 KO Budva (LN 2166, nosioci prava Radonjić Ljubo Ivo, Dragičević Budimir Jerolim, Stojanović Blažo Jovan, Radonić Blažo Miodrag, Radonjić Blažo Radenko, Stojanović Jordan Verka) i kat. parcela br. 346/4 KO Budva (LN 2003, nosioci prava Stojanović Blažo Jovan i Stojanović Jordan Verka).

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 Podkošljun („Službeni list Crne Gore–opštinski propisi“ br. 26/08), Opština Budva.

Uvidom List nepokretnosti br.2002 KO Budva-Izvod broj 104-919-11482/2022 od 06.07.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Budva utvrđeno je da je kat.parcela br. 346/2 KO Budva,u korišćenju Dragičević Ivana u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Dragičević Ivanu iz Budve, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Biro Vukčević“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.12.2022.godine u 02:34:20 + 01'00', za individualnog stambenog objekta na UP 44, blok 30, koju čini kat.parcela br. 346/2 KO Budva, Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.26/08), 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).

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Napomena: Kako je pristup predmetnoj lokaciji preko katastarskih parcela koje ulaze u sastav pristupne saobraćajnice predviđene DUP-om, odnosno kat. parcela br. 341/2 KO Budva (LN 2166, nosioci prava Radonjić Ljubo Ivo, Dragičević Budimir Jerolim, Stojanović Blažo Jovan, Radonić Blažo Miodrag, Radonjić Blažo Radenko, Stojanović Jordan Verka) i kat. parcela br. 346/4 KO Budva (LN 2003, nosioci prava Stojanović Blažo Jovan i Stojanović Jordan Verka) to je prije podnošenja prijave za građenje predmetnog objekta, potrebno regulisati imovinsko - pravne odnose.

**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.**

**Vladan  
Stevović**

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=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2022.12.09 13:18:35 +01'00'