



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i  
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 322  
+382 20 446 284  
fax: +382 20 446 215  
www.mepu.gov.me

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
Broj: 01-338/2  
Podgorica, 15.03.2021.godine

„ STUBLINA „ D.O.O.

Ul.Klimovo brdo bb  
BUDVA

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

Obrađivači:

Pavićević Nataša, sam.savjetnik I

Minić Siniša, sam.savjetnik I



MINISTAR  
Prof.dr. Ratko Mitrović

Dostavljeno:  
-Naslovu;  
-a/a.

**VLADA CRNA GORA**  
**MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA**  
**I URBANIZMA**  
**DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**  
Broj: 01-338/2  
Podgorica, 15.03.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87. st. 1 i 4. tač.1-6 i st. 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), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „STUBLINA“ D.O.O. iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta, projektovanog na djelovima urbanističkih parcela : UP 122.6 i UP 122.7, Blok broj 122, na katastarskim parcelama broj 135/2, 135/9, 135/12, 135/11 K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „BEČIĆI“ („Sl. List Crne Gore“, opštinski propisi, broj 01/09), Opština Budva, donosi

## **R J E Š E N J E**

DAJE SE SAGLASNOST „STUBLINA“ D.O.O. iz Budve, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta, bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP= 4.106,21 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane „ARHIBIRO“ D.O.O. Budva, na djelovima urbanističkih parcela : UP 122.6 i UP 122.7, Bloka broj 122, na katastarskim parcelama broj 135/2, 135/9, 135/12, 135/11 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „BEČIĆI“ („Sl. list Crne Gore“, opštinski propisi, broj 01/09), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara - indeks izgrađenosti 2,43 (planom propisan 2,44), indeks zauzetosti 0,51 (planom propisan 0,51), spratnosti objekta: P+4 (planom preporučena spratnost objekata od P+3 do P+5, odnosno maksimalna preporučena spratnost bloka P+5) i odnosom prema građevinskoj liniji.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom, broj 01-138/1 od 15.02.2021.godine „STUBLINA“, D.O.O. iz Budve, obratilo se ovom Ministarstvu - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju apartmanskog objekta na djelovima urbanističkih parcela: UP 122.6 i UP. 122. 7 Bloka broj 122, na katastarskim parcelama br. 135/2, 135/9, 135/11 i 135/12 sve K.O. Bečići, Opština Budva, bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=4.106,21 m<sup>2</sup>, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „BEČIĆI“ („Sl. List Crne Gore“, opštinski propisi, broj 01/09), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara - indeksa izgrađenosti, indeksa zauzetosti, spratnosti objekta i odnosa prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu dostavili sledeću dokumentaciju: Idejno rješenje predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi, Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima – parcelacija po Detaljnom urbanističkom planu za katastarske parcele br. 135/2, 135/4, 135/9, 135/8 i 136, K.O. Bečići – urbanističke parcele UP 122.6 i UP 122.7, urađen od strane „ GEOMIŠO „ D.O.O. Budva, ovjeren od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, br. 917-104-05-1287/20 od 19.08.2020.

godine, sa Izjavom o identifikaciji urbanističkih parcela, UP 122.7 i UP 122.6, odnosno utvrđene su taksativno koje katastarske parcele ulaze u sastav navedenih urbanističkih parcela; Notarski zapis Ugovora o kupoprodaji katastarske parcele, br. 135/2 K.O.Bečići, Uzz br. 759/2020, sačinjen između prodavaca: Bečić Martina, Bečić – Radočaj Tanja i Kužet Zorana i kupca „Stublina“ D.O.O. Budva; Notarski zapis Ugovora o kupoprodaji katastarske parcele, br. 135/2 K.O.Bečići, 135/4, površine 15 m<sup>2</sup> i 135/9, površine 15 m<sup>2</sup>, Uzz br. 676/2020, sačinjen između prodavaca: Bečić Ratka i kupca „Stublina“ D.O.O. Budva; Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije, broj: 06-332/20-575/3 od 09.09.2020. godine, izdati od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj za urbanističku parcelu broj 122.6, koju čine djelovi kat. parcela, br. 135/2, 135/8 i 136 K.O. Bečići i za urbanističku parcelu br. 122.7, koju čine katastarska parcela br. 135/9 i djelovi kat. parcela br. 135/2, 135/4, 135/8 i 136 K.O. Bečići; Izjavu projektanta „ARHIBIRO“ D.O.O. Budva, u kojoj je utvrđena usaglašenost gabarita objekta sa građevinskim linijama i numeričkim parametrima, zadatim urbanističko-tehničkim uslovima broj: 06-332/20-575/3, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj u Budvi, 09.09.2020.godine i Saglasnosti, date od strane Željka Bečić i Bečić Ljuba sa notarskim zapisom, kao i Izjavu o međusobnoj usklađenosti, datu od strane: Kužet Zorane, Bečić Martine i Tanje Bečić-Radočaj – notarski zapis.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87. stav 4. tač. 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), 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 2. 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 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.

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

U predmetu davanja saglasnosti investitoru „STUBLINA“ d.o.o. iz Budve, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=4.106,21 m<sup>2</sup>, projektovanog na djelovima urbanističkih parcela UP 122.6 i UP 122.7, bloka broj 122, na katastarskim parcelama broj 135/2, 135/9, 135/12, 135/11 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana BEČIĆI“ („Sl. list Crne Gore“, opštinski propisi, broj 01/09), Opština Budva, utvrđeno je sledeće:

Naime, uvidom u dostavljeno idejno rješenje izrađeno od strane „ARHIBIRO“ d.o.o. iz Budve, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Detaljnog urbanističkog plana „BEČIĆI“, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara - indeksa izgrađenosti 2,43 (planom propisan 2,44), indeksa zauzetosti 0,51 (planom propisan 0,51), spratnosti objekta

P+4 (planom preporučena spratnost objekata od P+3 do P+5, odnosno maksimalna preporučena spratnost bloka P+5) i odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan „BEČIĆI“, u Poglavlju 6.5. Smjernice Arhitektonskog oblikovanja, dati su principi oblikovanja kojim je propisano: „arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja naselja u pravcu visokog turizma“.

Takođe u istom poglavlju su dati „elementi oblikovanja i materijalizacije“ kojim je propisano: „u cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala; sugeriše se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara; široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.“

Pored ostalog u poglavlju 5.2. dati su Opšti urbanističko-tehnički uslovi - osnovni uslovi, kojim je između ostalog propisano sledeće:

„horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Plana su rešenje predloženo od strane planera i nisu obavezujući; gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana; koeficijent izgrađenosti je fiksni, a koeficijent zauzetosti fleksibilan; operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.“

Takođe planskim dokumentom – tekstualnim i grafičkim dijelom, je za blok 122, odnosno za urbanističke parcele UP 122.6 i UP 122.7 data preporučena spratnost objekata od P+3 do P+5, odnosno maksimalna preporučena spratnost bloka P+5.

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da su indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

U izjavi licencirane geodetske organizacije „GEOMIŠO „ D.O.O.Budva, utvrđeno je da se planirani objekat nalazi na dijelu urbanističkih parcela UP 122.7 i UP 122.6 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ Opština Budva, a koje čine sledeće katastarske parcele: kat. parcela br. 135/2 u površini od 879 m<sup>2</sup>, vlasništvo „Stublina“ D.O.O. Budva u obimu 1/1; katastarska parcela br. 135/9 u površini 15 m<sup>2</sup>, vlasništvo „Stublina“ D.O.O. Budva 1/1; katastarska parcela 135/12 u površini od 1m<sup>2</sup>, vlasništvo „Stublina 1/1 D.O.O. Budva i katastarska parcela, 135/11 u površini od 253 m<sup>2</sup>, vlasništvo „Stublina“ D.O.O. Budva 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti 1410- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Budva, utvrđeno je pravo koršćenja u obimu prava 1/1 za podnosioca zahtjeva – „Stublina“ D.O.O. Budva na katastarskim parcelama 135/2, 135/10 i 135/11 sve K.O. Bečići

Uvidom u List nepokretnosti 1275 - prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Budva, utvrđeno je pravo sukorišćenja u obimu prava 1/1 za podnosioca zahtjeva – „Stublina“ D.O.O. Budva na katastarskim parcelama 135/4, 135/9 i 135/12 sve K.O. Bečići, zajedno sa ostalim sukorisnicima: Bečić Martina, Bečić Radočaj Nedeljko i Kužet Zorana.

Uvidom u dostavljenu saglasnost, date od strane Bečić Željka, sa notarskim zapisom – notar Branka Vuksanović Budva, utvrđeno je da je imenovani u svoje ime i ime svoga strica Bečić Ljuba, dozvoljavaju kolski prolaz do katastarskih parcela, br. 135/2, 135/4, i 135/9 sve K.O.Bečići, vlasništvo „ Stublina „ D.O.O.Budva, preko katastarskih parcela, br.

137/1, 137/2 i 138/1 sve K.O.Bečići, suvlasništvo Bečić Željka i Bečić Ljuba u obimu od po ½ idealnog dijela, a čime su se stekli uslovi za primjenu člana 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Takođe je dostavljena Izjava o međusobnoj saglasnosti, data od strane suvlasnika katastarskih parcela, br. 135/2, 135/4 i 135/9 K.O.Bečići, imenovanom privrednom društvu „ Stublina „ D.O.O.Budva.

Uvidom u dostavljenu Izjavu projektanta „ARHIBIRO“ D.O.O. Budva, utvrđena je usaglašenost gabarita objekta sa građevinskim linijama i numeričkim parametrima zadatim urbanističko-tehničkim uslovima br. 06-332/20-573/3, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj u Budvi, 09.09.2020.godine, sa umanjnim koeficijentima zauzetosti i izgrađenosti budući da je lokacija predmetnog objekta na djelovima urbanističkih parcela UP 122.6 i UP 122.7, Opština Budva.

U izjavi imenovanih, konstatovano je da je objektu – apartmanski blok Po+Su+P+4, na lokaciji Blok 122 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, Opština Budva, obezbijeđen saobraćajni kolski prikaz predviđen ovim planskim dokumentom, preko komšijskih parcela: kat.parcele 137/1 i 137/2 kao i alternativni prilaz preko komšijske parcele, br. 138/1. U okviru projekta Idejnog rješenja prilaže se pribavljena saglasnost od strane vlasnika ovih parcela.

Saglasno izloženom, a spozivom na čl. 87.stav 4. tač. 1 i člana 88.stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, stekli su se uslovi za donošenje odluke date 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.

Obrađivači:

Pavićević Nataša, sam.savjetnik I

Minić Siniša, sam.savjetnik I



**MINISTAR**

**Prof. dr Ratko Mitrović**