



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: 09-332/23-1141/4  
Podgorica, 28.03.2023. godine

**BARIĆ ALEKSANDAR**

**PODGORICA**

Lješkopolska br.2

**ŠHOVAC NIKOLA**

**HERCEG NOVI**

Bijela bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

**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: 2023.03.28 14:48:22 +02'00'



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 09-332/23-1141/4  
Podgorica, 28.03.2023. 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, 86/22 i 4/23), kao i člana 18 i 38 stav 2 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, Barić Aleksandra i Šehovac Nikole, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "ATRIUM" d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.03.2023. godine u 08:08:31 +01'00', za izgradnju Apartmanskog objekta S+P+3 na UP 10, blok 6, koju čini kat.parcela br. 628/2 KO Petrovac, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Petrovac-šira zona“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 24/08), Opština Budva, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** Barić Aleksandru i Šehovac Nikoli, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "ATRIUM" d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.03.2023. godine u 08:08:31 +01'00', za izgradnju Apartmanskog objekta S+P+3 na UP 10, blok 6, koju čini kat.parcela br. 628/2 KO Petrovac, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Petrovac-šira zona“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 24/08), Opština Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina nadzemnog dijela BRGP= 912,92 m<sup>2</sup> (planom dato 913,00 m<sup>2</sup>); indeks zauzetosti 0,28 (planom dato 0,3); indeks izgrađenosti 1,00 (planom dato 1,00); spratnost objekta S+P+3 (planom dato četiri nadzemne etaže) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-1141/1 od 13.02.2023. godine Glavnom državnom arhitekti proslijeđen je predmet od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosioca Barić Aleksandra i Šehovac Nikole, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "ATRIUM" d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.03.2023. godine u 08:08:31 +01'00', za izgradnju Apartmanskog objekta S+P+3 na UP 10, blok 6, koju čini kat.parcela br. 628/2 KO Petrovac, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Petrovac-šira zona“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 24/08), Opština Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina nadzemnog dijela BRGP= 912,92 m<sup>2</sup> (planom dato 913,00 m<sup>2</sup>); indeks zauzetosti 0,28 (planom dato 0,3); indeks izgrađenosti



1,00 (planom dato 1,00); spratnost objekta S+P+3 (planom dato četiri nadzemne etaže) i građevinskom linijom 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, 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 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 je u međuvremenu imenovan Glavni gradski arhitekta u Opštini Budva, a s pozivom na član 38 stav 2 Zakona o upravnom postupku kojim je utvrđeno da ako u toku upravnog postupka nastanu okolnosti koje su od uticaja na nadležnost, javnopravni organ koji je do tada bio nadležan nastavlja da vodi postupak ako se na taj način znatno olakšava upravni postupak i obezbjeđuje zaštita stranke, to je za odlučivanje po predmetnom zahtjevu nadležan Glavni državni arhitekta.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/21-800/3 izdate 12.10.2021. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva; Elaborat parcelacije po DUP-u za kat.parcelu br.628/2 KO Petrovac, urađen od strane ovlaštene geodetske organizacije „GEOS“ Doo Podgorica i ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, područna jedinica Budva – dana 05.10.2022. godine; List nepokretnosti br. 916 KO Petrovac, izvod od 23.01.2023. godine sa zvaničnog sajta Uprave za katastar i državnu imovinu – područna jedinica Budva za katastarsku parcelu broj 628/2 KO Petrovac; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije 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 objekata – član 215 Zakona.

Smjericama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Petrovac-šira zona“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 24/08), Opština Budva, na UP 10, na kat. parceli br. 628/2 KO Petrovac, opština Budva, planirana je izgradnja objekta namjene stanovanje.

Stanovanje je preovlađujuća namjena u granicama DUP-a, pa samim tim i u skoro svim blokovima. U okviru ove namjene mogu se graditi objekti koji su komplementarni sa stanovanjem, i to komercijalni i javni objekti, kao i formirati zelene površine. Nove parcele su formirane uz poštovanje postojećih granica katastarskih parcela i imovinsko-pravnih odnosa. Sve parcele imaju izlaz na saobraćajnice ili druge javne površine, odnosno trajno obezbeđen pristup na saobraćajnice.

Broj objekata na parceli je ograničen, odnosno na parceli se može graditi samo glavni objekat, uz mogućnost izgradnje pomoćnog objekta ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeks zauzetosti i indeks iskorišćenosti, odnosno izgrađenosti, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.

Svi planirani stambeni objekti u prizemlju mogu imati namjenu poslovanja sa maksimalnom visinom prizemlja do 3.20m. Odnos stanovanja i djelatnosti koje su komplementane sa stanovanjem u okviru objekta namjenjenog stanovanju može da ide do 60:40.

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje nadzemnog dijela objekta, a predstavlja rastojanje od regulacione linije, odnosno od saobraćajnice ili druge javne površine. Podzemna građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje podrumске etaže objekata i može biti i u pojasu između građevinske i regulacione linije, a najviše na rastojanju 1,5 m od regulacione linije. Za slobodnostojeće objekte (SO), na dijelu do bočne granice parcele pretežno severne orijentacije iznosi najmanje 1,5m, odnosno na dijelu do bočne granice parcele pretežno južne orijentacije iznosi najmanje 2,5 m; Udaljenje objekata od zadnje granice parcele iznosi najmanje 5,0 m.

Za nove objekte obavezno je u okviru pripadajuće parcele obezbediti parkiranje ili garažiranje motornih vozila prema normativima datim u okviru poglavlja 5. Površina garaže u okviru suterenske etaže stambenih ili komercijalnih objekata, ne uračunava se pri utvrđivanju indeksa ili stepena izgrađenosti, odnosno stepena iskorišćenosti građevinske parcele.

Spratnost objekata je iskazana brojem etaža u tabeli, i predstavlja ukupan broj etaža koji je dozvoljen za gradnju i ulazi u obračun urbanističkih parametara, a to su: suterenske etaže, prizemna etaža, spratne etaže i potkrovnа etaža, dok podrumске etaže ne ulaze u obračun. Minimalna spratna visina iznosi 3,0m. Predlaže se na parcelama čiji je nagib terena veći od 10° izgradnja objekata koji kaskadno prate liniju terena. U spratnost objekta ne ulazi suterenska etaža ukoliko se koristi kao ostava ili garažni prostor visine ne veće od 2,40m.

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na parceli, izvan javnih površina, prema normative za stanovanje 1.5 PM/ 1 stambena jedinica ili turistički apartman.

Za svaki objekat je neophodno izvršiti ispitivanje zemljišta kako bi se mogli definisati parametri za proračun elemenata konstrukcije, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Sl. List RCG“, br. 28/93).



Krov objekata projektovati kao ravan ili kao kos (viševodan) sa nagibom najviše do 23° u zavisnosti od krovnog pokrivača. Pri projektovanju i izgradnji objekata koristiti savremene građevinske materijale. Oblikovanje i arhitekturu objekata prilagoditi karakteru primorskog naselja, kao i namjeni objekta. Završna obrada fasada objekata je malterisana površina, bojena bijelom bojom ili zidana ili obložena kamenom.

Teren na kom je predviđena gradnja je u nagibu, sa denivelacijom u odnosu na planiranu saobraćajnicu. Lokacija je dobro osunčana i ima pogled na more i okolni pejzaž. Planirani objekat je nepravilnog oblika, prilagođen zadatim građevinskim linijama, postavljen je uz istočni dio parcele, uz glavnu građevinsku liniju sa orijentacijom glavne fasade na jug.

Projektovani objekat je spratnosti S+P+3 sa po 4 apartmanske jedinice na etaži prizemlja, I i II sprata, dok su na III spratu planirane 2 apartmanske jedinice, što daje ukupno 14 apartmanskih jedinica u okviru objekta. Glavni prilaz na parceli je sa planirane saobraćajnice na istočnoj strani parcele, preko pristupnog puta dok se do ulaza u objekat dolazi stepeništen po terenu. Projektom je planirana pristupna rampa do glavnog ulaza u objekat čime je obezbijeđen nesmetan pristup i kretanje za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Ukupan broj parking mjesta zadovoljava parametre zadate planom tako što je jedan broj parking mjesta obezbijeđen u garažama u sklopu objekta, i to njih šest, dok je ostali dio parking mjesta planiran na otvorenom parking u sklopu urbanističke parcele (15 parking mjesta). Parking prostor na parteru se radi od behaton ploča-raster sa travom. Parcela se dodatno ozelenjuje mediteranskim rastinjem uz zadržavanje postojećeg u što većoj mjeri.

Krov objekta je predviđen kao ravan neprohodan krov, sa svim potrebnim izolacijama, dok je dio terase trećeg sprata predviđen kao zeleni neprohodni krov. Ograde na terasama objekta su od metalnih profila tamno sive boje RAL 5004, ankerovane u parapetu ograde. Ograda na ravnom zelenom krovu je predviđena kao zidana ograda koja se sa spoljašnje fasade radi kao demit, dok se sa unutrašnje strane obrađuju fasadnim premazom. Spoljašnja obrada fasada objekta je većim dijelom u kamenu (štokovani kamen-boje približno RAL 9001), dok je preostali dio fasadnih ravni završne obrade demit fasada (boja RAL 9001 i RAL 7002).

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje apartmanskog objekta S+P+3, projektovano od strane "ATRIUM" d.o.o. Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina nadzemnog dijela BRGP= 912,92 m<sup>2</sup> (planom dato 913,00 m<sup>2</sup>); indeks zauzetosti 0,28 (planom dato 0,3); indeks izgrađenosti 1,00 (planom dato 1,00); spratnost objekta S+P+3 (planom dato četiri nadzemne etaže) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

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 objekta i saobraćajnom pristupu objektu na vlasničkoj parceli. Objektu je obezbijeđen kolski prilaz sa katastarskih parcela 602/1 KO Petrovac (vlasnik/svojina- Crna Gora, raspolaganje-Opština Budva), 1357 KO Petrovac (vlasnik/korišćenje-Opština Budva) i 626 KO Petrovac (Vlasnik-Državna svojina RCG).

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja, potpisanog od strane projektanta 07.03.2023.godine u 08:08:31 +01'00', za izgradnju apartmanskog objekta S+P+3 na UP



10, na kat.parceli br. 628/2 KO Petrovac, Opština Budva, u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Petrovac-šira zona“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 24/08), Opština Budva.

Uvidom u List nepokretnosti br. 916 KO Petrovac, izvod od 23.01.2023. godine sa zvaničnog sajta Uprave za katastar i državnu imovinu – područna jedinica Budva utvrđeno je da je katastarska parcela broj 628/2 KO Petrovac u sukorišćenju Barić Aleksandra i Šehovac Nikole 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 Barić Aleksandaru i Šehovac Nikoli, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "ATRIUM" d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.03.2023. godine u 08:08:31 +01'00', za izgradnju Apartmanskog objekta S+P+3 na UP 10, blok 6, koju čini kat.parcela br. 628/2 KO Petrovac, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Petrovac-šira zona“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 24/08), 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.

**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: 2023.03.28 14:45:58 +02'00'