



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

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj: 01-992/2  
Podgorica, 02.06.2021.godine

BEČIĆ BOŽO

BUDVA

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

V.D. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

Obradili:  
Pavićević Nataša, dipl.pravnik  
Minić Siniša, dipl.inž.arh.

  

Dostavljeno:  
-Naslovu;  
-a/a.



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: 01-992/2  
Podgorica, 02.06.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 st. 1, 2, 4. tač.1. i čl. 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 88 stav 2 istog Zakona („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 Bečić Boža iz Budve, po punomoćniku Bečić Mitru iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta, na katastarskoj parceli broj 481/1 K.O. Bečići, na dijelu urbanističke parcele broj UP 103.3, Bloka broj 103C, 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** BEČIĆ BOŽU, iz Budve, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađeno od strane „ING INVEST“ D.O.O. iz Danilovgrada, za izgradnju apartmanskog objekta – fazna gradnja (faza A i Faza B), BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 9.031,00 m<sup>2</sup> (2.425,00+6.606,00), na katastarskoj parceli broj 481/1 K.O. Bečići, na dijelu urbanističke parcele broj UP 103.3, Bloka broj 103C, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „BEČIĆI“ („Sl. List Crne Gore“, opštinski propisi, broj 01/09), Opština Budva, koje je usklađeno sa smjernicama planskog dokumenta - u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, sa urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,30 (planom propisan 0,63), indeks izgrađenosti 3,13 (planom propisan 3,13), spratnosti S+P+9 i Po+S+P+10, ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkoj parceli.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 01-481/1 od 14.05.2021. godine, Glavnom državnim arhitekti obratio se Bečić Boža iz Budve, po punomoćniku Bečić Mitru iz Budve, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta, na katastarskoj parceli broj 481/1 KO Bečići, na dijelu urbanističke parcele broj UP 103.3, Bloka broj 103C, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „BEČIĆI“ („Sl. List Crne Gore“, opštinski propisi, broj 01/09), Opština Budva.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta, Glavnom Državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 1062-408/5 izdate 22.04.2019. godine, izdati od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, List nepokretnosti 1208 – izvod broj: 200-919-8051/2021 izdat 31.03.2021. godine od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica Budva; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Idejno rješenje arhitektonskog projekta u digitalnoj formi izrađeno od strane „ING INVEST“ D.O.O. iz Danilovgrada.

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, 11/19, 82/20), 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 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.

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; sugerije 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 fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan; operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.“ Za predmetnu urbanističku parcelu planirani indeksi iznose: indeks zauzetosti 0,63 i indeks ozgrađenosti 3,13.

Na osnovu uvida u dostavljeno idejno rješenje, izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara i ostalu dokumentaciju, izrađeno od strane „Ing Invest“ d.o.o. iz Danilovgrada, za izgradnju apartmanskog objekta – fazna gradnja (faza A i Faza B), BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 9.031,00 m<sup>2</sup> (2.425,00+6.606,00), na katastarskoj parceli broj 481/1 KO Bečići, na dijelu urbanističke parcele broj UP 103.3, Bloka broj 103C, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „BEČIĆI“ („Sl. List Crne Gore“, opštinski propisi, broj 01/09), utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Detaljnog urbanističkog plana „BEČIĆI“, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeksom zauzetosti 0,30 (planom propisan 0,63), indeksom izgrađenosti 3,13 (planom propisan 3,13), S+P+9 i Po+S+P+10, ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkoj parceli.

Uvidom u dostavljene dokaze, utvrđeno je da je uz zahtjev dostavljena i Izjava projektanta „ING INVEST „ D.O.O. Danilovgrad u kojoj je navedeno da je idejno arhitektonsko rješenje – apartmanski objekat na lokaciji Blok 103 C na dijelu UP 103.3 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići „ na katastarskoj parceli br. 481/1 K.O. Bečići urađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima tj. indeksu izgrađenosti, indeksu zauzetosti, preporučenoj spratnosti, odnosni visini objekta i odnosu prema građevinskoj liniji, i smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, shodno urbanističko-tehničkim uslovima. Kolski pristup objektu je obezbijeđen na jednom mjestu sa glavne planirane saobraćajnice i na dva mjesta sa sporedne slijepe ulice koja vodi samo do predmetne lokacije. Do realizacije saobraćajne infrastrukture predviđene planskim dokumentom, moguće je koristiti postojeći nekategorisani put.

Saglasno navedenom, stekli su se uslovi za primjenu člana 237 Zakona, u kojem je propisano 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 umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uvidom u List nepokretnosti 1208- prepis, utvrđeno je pavo korišćenja u obimu 1/1 na katastarskoj parceli br. 481/1 K.O. Bečići za Bečić Boža, čime je utvrđena legitimacija investitora za imenovanog, shodno članu 91. st. 1 i 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata u kojem je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenju na zemljištu ( list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Bečić Božu iz Budve, na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađeno od strane „ING INVEST “ D.O.O. iz Danilovgrada, za izgradnju apartmanskog objekta – fazna gradnja (faza A i Faza B), BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 9.031,00 m<sup>2</sup> (2.425,00+6.606,00), na katastarskoj parceli broj 481/1 K.O. Bečići, na dijelu urbanističke parcele broj UP 103.3, Bloka broj 103C, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „BEČIČI“ („Sl. List Crne Gore“, opštinski propisi, broj 01/09), Opština Budva, koje je usklađeno sa smjernicama planskog dokumenta - u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, sa urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,30 (planom propisan 0,63), indeks izgrađenosti 3,13 (planom propisan 3,13), spratnosti S+P+9 i Po+S+P+10, ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkoj parceli.

Saglasno izloženom, riješeno 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.

Obradili:  
Nataša Pavićević, dipl. pravnik  
Siniša Minić, dipl. inž. arh.

**VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

Mirko Žižić, dipl. inž. arh.

