



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: 09-332/23-981/4  
Datum: 09.03.2023. godine

**Za Zarić Momčila i Rakočević Gorana**

punomoćnik **Tomislav Jović**

**BUDVA**

Ul.Bokeljskih brigada 7/21

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: 2023.03.09 18:38:59 +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: 09-332/23-981/4

Datum: 09.03.2023. 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 i člana 237 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, 38, 60, 112 i 116 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 Zarić Momčila i Rakočević Goran iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „ARHI STUDIO DIZAJN“ doo Budva, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 15.12.2022 godine u 12:25:44 + 01'00', za izgradnju Apartmanskog objekta Su(G)+P+2 na dijelu UP III-27, koju čine katastarske parcele br. 536/1 i 538/1 KO Buljarica I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Buljarica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 34/16), Opština Budva, donosi

## R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev Zarić Momčila i Rakočević Gorana iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „ARHI STUDIO DIZAJN“ doo Budva, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 15.12.2022 godine u 12:25:44 + 01'00', za izgradnju Apartmanskog objekta Su(G)+P+2 na dijelu UP III-27, koju čine katastarske parcele br. 536/1 i 538/1 KO Buljarica I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Buljarica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 34/16), Opština Budva.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-981/1 od 07.02.2023. 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 Zarić Momčila i Rakočević Gorana iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „ARHI STUDIO DIZAJN“ doo Budva, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 15.12.2022 godine u 12:25:44 + 01'00', za izgradnju Apartmanskog objekta Su(G)+P+2 na dijelu UP III-27, koju čine katastarske parcele br. 536/1 i 538/1 KO Buljarica I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Buljarica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 34/16), Opština Budva.

Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio 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 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/22-803/3 izdate 06.09.2022.godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva; List nepokretnosti br.1181 KO Buljarica I -Izvod broj 104-919-16424/2022 od 23.09.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Budva za kat.parcelu br.536/1 KO Buljarica I; List nepokretnosti br.742 KO Buljarica I -Izvod broj 104-919-16423/2022 od 23.09.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Budva za kat.parcelu br.538/1 KO Buljarica I Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu od 05.10.2022. godine 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 Detaljni urbanistički plan „Buljarica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 34/16), Opština Budva na dijelu UP III-27 koju čine kat. parcele broj 536/1 i 538/1 KO Buljarica I, planirana je mješovita namjena (MN).

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: BRGP= 583,74 m<sup>2</sup>, indeks izgrađenosti 0,69, indeks zauzetosti 0,23 i spratnost objekta 3 nadzemne etaže.

Shodno članu 237 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), građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, 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.

Predmetna UP III-27 formirana je od kat. parcela br. 538/4, 535/2, 536/1 i 538/1 KO Buljarica I.

Uvidom u spise predmeta-dostavljeni Elaborat parcelacije licencirane geodetske organizacije, novoformirane katastarske parcele br. 538/4 KO Buljarica I (koja ima površinu od 61 m<sup>2</sup> i u vlasništvu je Vujošević Milovan Novaka) i 535/2 KO Buljarica I (koja ima površinu od 29 m<sup>2</sup> i u vlasništvu je Aković Milenko Tihomir) ne predstavljaju lokaciju za građenje idejnog rješenje, a čine nedostajući dio predmetne UP III-27.

Prema smjernicama iz planskog dokumenta, odnosno opštim uslovima za izgradnju objekata DUP-a Buljarica I, urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izradnju i korišćenje parcele i objekata saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima.

Shodno navedenom nedostajući dio UP III-27 koju čine kat. parcele 538/4 i 535/2 KO Buljarica I, ne zadovoljava osnovne uslove u pogledu veličine dijela urbanističke parcele koji omogućava izgradnju i korišćenje, obezbijeđenom kolskom pristupu na parceli što utiče na funkcionalnost dijela UP i time postaje ekonomski neisplativa. Prema ovome, potrebno je riješiti imovinsko pravne odnose, odnosno pokrenuti otkup kat. parcela br. 538/4 i 535/2 KO Buljarica I ili dostaviti dokaz o zajedničkoj izgradnji kako bi se kompletirala predmetna UP III-27.

Prema separatu urbanističko- tehničkih uslova iz planskog dokumenta DUP Buljarica I, za objekte mješovite namjene koji ulaze u sastav zone III c, maksimalan broj spratova objekta je tri nadzemne etaže. Na osnovu Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Sl.CG br. 33/14) u nadzemne etaže računaju se: suteran, prizemlje i spratovi, a u podzemne etaže: podrum. Planom je dozvoljena izgradnja suterenske i podrumске etaže. Spratnost predmetog objekta je Su(G)+P+2, čime se dobija objekat od četiri nadzemne etaže što nije u skladu sa urbanističkim parametrima iz DUP-a Buljarica I.

Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Službeni list CG“ br. 24/10 i 33/14) objekte je potrebno prilagoditi licima sa invaliditetom i licima smanjene pokretljivosti povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbijeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina. Planiranim idejnim rješenjem u suterenu objekta-garaži predviđeno je jedno parking mjesto za osobe sa invaliditetom. Kako je u suterenu predviđeno samo stepenište kao vertikalna komunikacija do viših etaža, potrebno je za osobe sa invaliditetom predvidjeti vertikalnu komunikaciju lift/koso-podizna platforma. Pridržavati se Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (“Sl. list “ br. 51/08, 34/11, 35/13, I 33/14”).

Dostaviti 3D prikaze objekta iz više pogleda, iz gornjeg rakusa, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

Ovaj organ je uputio akt broj 09-332/23-981/2 od 17.02.2023. godine punomoćniku dokaz povratnica broj 09-332/23981/2 od 17.02.2023. godine, sa naznakom nepoznat i pečatom pošte od 22.02.2023.godine, na adresi Tomislav Jović (jer je isti na zahtjevu predatom u Opštini Budva naveo adresu Žrtava fašizma bb Budva).

Članom 51 Zakona o upravnom postupku propisano je da je stranka u upravnom postupku fizičko ili pravno lice na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, o čijim pravima, obavezama ili pravnim interesima se upravni postupak vodi po službenoj dužnosti ili koje, radi zaštite svojih prava ili pravnih interesa, ima pravo da učestvuje u postupku. Takođe, stranka u upravnom postupku može biti i državni ili drugi organ, naselje, grupa lica i dr. koji nemaju svojstvo pravnog lica, ako mogu biti nosioci prava i obaveza ili pravnih interesa o kojima se odlučuje, odnosno u vezi kojih se preduzimaju druge upravne aktivnosti u upravnim stvarima. Kako u toku cijelog upravnog postupka javnopravni organ, po službenoj dužnosti, mora paziti da li lice koje se pojavljuje kao stranka može biti stranka u postupku i da li stranku zastupa njen zakonski zastupnik to je u međuvremenu Tomislav Jović putem e-maila dostavio punomoćje u kome nije bila navedena adresa za prijem pismena.

Kako dostavljanje citiranog akta Ministarstva broj 09-332/23-981/2 od 17.02.2023. godine, nije bilo moguće uručiti punomoćniku Tomislavu Joviću iz Budve, na jedan od načina iz člana 84 i 85 Zakona o upravnom postupku, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma izvršilo je dostavljanje na oglasnoj tabli Ministarstva.

Kako je javnim objavljivanjem akta Ministarstva od 17.02.2023. godine, istekao rok od 10 dana – dana 06.03.2023. godine, čime su iscrpljeni načini dostavljanja javnim obavještanjem utvrđenim Zakonom o upravnom postupku.

Dopisom od 23.02.2023. godine, punomoćnik navodi da je slučajno pretražujući sajt Ministarstva saznao za obavještenje, iako je i ranije bio upoznat da se pismena ne mogu uručiti podnosiocima zahtjeva i da se ista nalaze na zvaničnom sajtu ministarstva, kao i činjenicu da je od predaje zahtjeva prošlo skoro 120 dana, navodimo da je zahtjev koji je proslijeđen od strane Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, dostavljen Direktoratu Glavnog državnog arhitekta dana 07.02.2023. godine zaveden pod brojem 09-332/23-981/1, s tim u vezi ukazujemo da je ovaj Direktorat postupio u skladu sa Zakonom te u zakonskom roku dostavio obavještenje br.09-332/23-981/2 od 17.02.2023. godine. Ukazujemo da istim dopisom punomoćnik dostavlja novu adresu za dostavljanje pismena.

Shodno članu 237 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), građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, 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.

Prema smjernicama iz planskog dokumenta, urbanistička parcela mora imati kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj mogu izgraditi zgrade u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje. Minimalna površina urbanističke parcele za slobodnostojeće objekte iznosi 500 m<sup>2</sup>.

Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da je projektovan objekat, površine BGRP=580,80 m<sup>2</sup>, na dijelu UP III-27 koju čine katastarske parcele br. 536/1 i 538/1 KO Buljarica I.

Uvidom u Elaborat parcelacije licencirane geodetske organizacije, nedostajući dio predmetne UP III-27 čine katastarske parcele br. 538/4 KO Buljarica I (koja ima površinu od 61 m<sup>2</sup> i u vlasništvu je Vujošević Milovan Novaka) i 535/2 KO Buljarica I (koja ima površinu od 29 m<sup>2</sup> i u vlasništvu je Aković Milenko Tihomir). Nedostajući dio UP je ukupne površine od 90 m<sup>2</sup> te time ne zadovoljava minimalnu površinu parcele za građenje objekata, što ga čini neuslovnim za igradnju objekata prema smjernicama iz DUP-a Buljarica I.

Zaključuje se da projektovani objekat na dijelu UP III-27 utiče na funkcionalnost nedostajućeg dijela urbanističke parcele jer isti nije uslovan za izgradnju objekta niti ima omogućen saobraćajni pristup kat. parceli 535/2 KO Buljarica I.

Shodno navedenom ne može se primijeniti član 237 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).

Članom 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

S' tim u vezi, investitor je dostavio dopunu aktom broj: 09-332/23-981/3 od 23.02.2023.godine. Nakon izvršenog uvida u priloženu dopunu idejnog rješenja projektovanog od strane „ARHI STUDIO DIZAJN“ doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.02.2023 u 12:51:04 + 01'00', ovo Ministarstvo, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta je, shodno citiranom članu 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na čl. 87.st.4.tač.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, donio odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja, budući da nijesu otklonjeni svi nedostaci u tehničkoj dokumentaciji, navedeni u obavještenju ovog Direktorata od 17.02.2023. godine, a na što je ukazano u obrazloženju ovog rješenja.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, 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.

**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: 2023.03.09 18:36:19 +01'00'