



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: 05-1945/4  
Podgorica, 11.02.2021. godine

**"BUALAND MONTENEGRO" D.O.O.**

BUDVA  
Lazi bb

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

**MINISTAR**

**Prof. dr Ratko Mitrović**



Obradio/la:  
Nataša Pavićević, samostalni savjetnik



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: 05-1945/4  
Podgorica, 11.02.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, na osnovu člana 87 st. i 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 88. st. 2. istog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu "BUALAND MONTENEGRO" D.O.O. iz Budve za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje dva stambena objekta (Lamela A=1959,19 m<sup>2</sup> i Lamela B=2054,12 m<sup>2</sup>), bruto razvijene građevinske površine BRGP=4.013,3125 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane "AIM STUDIO" D.O.O. iz Podgorice na urbanističkim parcelama UP 318 i UP 320, koju čini katastarska parcela 309 K.O. Bijela, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bijela-centar" ("Sl. List Crne Gore, opštinski propisi", br. 35/09), Opština Herceg Novi, donosi

## R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "BUALAND MONTENEGRO" D.O.O. iz Budve na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje dva stambena objekta (Lamela A=1959,19 m<sup>2</sup> i Lamela B=2054,12 m<sup>2</sup>) bruto razvijene građevinske površine BRGP=4.013,3125 m<sup>2</sup>, indeksom izgrađenosti 1.69 i 1.69, indeksom zauzetosti 0.27 i 0.26, spratnosti: Po+P+4+Pk i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji, projektovanog od strane "AIM STUDIO" D.O.O. iz Podgorice na urbanističkim parcelama UP 318 i UP 320, koju čini katastarska parcela 309 K.O. Bijela u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bijela-centar" ("Sl. List Crne Gore, opštinski propisi", br. 35/09), Opština Herceg Novi.

## o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-1945/1 od 27.11.2020. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta, ovog ministarstva, obratilo se "BUALAND MONTENEGRO" D.O.O. iz Budve zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje dva stambena objekta (Lamela A=1959,19 m<sup>2</sup> i Lamela B=2054,12 m<sup>2</sup>), bruto razvijene građevinske površine BRGP=4.013,3125 m<sup>2</sup>, indeksom izgrađenosti 1.69 i 1.69, indeksom zauzetosti 0.27 i 0.26, spratnosti: Po+P+4+Pk i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji, projektovanog od strane "AIM STUDIO" D.O.O. iz Podgorice na urbanističkim parcelama UP 318 i UP 320, koju čini katastarska parcela 309 KO Bijela u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bijela-centar" ("Sl. List Crne Gore, opštinski propisi", br. 35/09), Opština Herceg Novi.

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo je dostavilo sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 02-3-350-1390/2017 izdati 24.01.2018. godine od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi; List nepokretnosti 854 – prepis broj: 109-919-10502/2020 izdat 19.11.2020. godine od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi; Elaborat o parcelaciji; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije „Geomont „ D.O.O. Budva o identifikaciji lokacije koju čine urbanističke parcele UP 318 i UP 320 i Idejno arhitektonsko rješenje izgradnje dva stambena objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog privrednog društva, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta ovog ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i raspoložive spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačka 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.

Uvidom u smjernice iz planskog dokumenta, za urbanističke parcele UP 318 i UP 320 koja se sastoji od dijela katastarske parcele 309 KO Bijela, namjena parcele odnosno lokacije, a prema grafičkom prilogu broj 8 "Plan namjene površina", predmetne parcela se nalazi u zoni kolektivnog stanovanja (KS1).

Urbanističko-tehnički uslovi za urbanističku parcelu UP 318 sadrže sledeće urbanističke parametre: Indeks zauzetosti – 1.7, Indeks izgrađenosti – 0.4, Spratnost objekta – P+4+Pk (nadzemne etaže).

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja, navodi se da se arhitektonsko oblikovanje objekata mora prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Fasade novoplaniranih poslovnih objekata predvidjeti od savremenih materijala (strukturalne i polustrukturalne fasade).

Krovovi su kosi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Nagib krovnih ravni je od 6-10 do 20-26 stepeni. Krovni pokrivač je crijep, čeramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal, kao i laki krovni plastificirani elementi od lima i leksana.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju (grafičke priloge i tabelarni prikaz urbanističkih parametara idejnog rješenja), Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje izgradnje dva stambena objekta (Lamela A=1959,19 m<sup>2</sup> i Lamela B=2054,12 m<sup>2</sup>), projektovano od strane "AIM STUDIO" D.O.O. iz Podgorice, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: (UP 318 + UP 320) indeks izgrađenosti 1.69 i 1.69 (planom dozvoljeno 1.70 i 1.70), indeksom zauzetosti 0.27 i 0.26 (planom dozvoljeno 0.40 i 0.40) i spratnosti objekta Po+P+4+Pk (planom dozvoljeno Po+P+4+Pk za nadzemne etaže), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje je priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom ostvarenih površina i urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u okviru Detaljnog urbanističkog plana "Bijela-centar" ("Sl. List Crne Gore, opštinski propisi", br. 35/09).

Uvidom u List nepokretnosti 854 – prepis broj: 109-919-10502/2020 izdat 19.11.2020. godine od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela broj 309 K.O. Bijela u svojini "BUALAND MONTENEGRO" D.O.O. Budva u obimu prava 1/1, čime je utvrđena legitimacija investitora u smislu člana 91. st. 1. i 3. tač. 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo – Direktorat Glavnog državnog arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "BUALAND MONTENEGRO" D.O.O. iz Budve na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju dva stambena objekta (Lamela A=1959,19 m<sup>2</sup> i Lamela B=2054,12 m<sup>2</sup>), projektovanog od strane "AIM STUDIO" D.O.O. iz Podgorice na urbanističkim parcelama UP 318 i UP 320, koju čini katastarska parcela 309 KO Bijela u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bijela-centar" ("Sl. List Crne Gore, opštinski propisi", br. 35/09), Opština Budva u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta i građevinska linija), radi čega je, shodno čl. 87 stav 4 tačka 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, odlučeno 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.

**MINISTAR**

**Prof. dr Ratko Mitrović**

Obradio/la:

Nataša Pavićević, samostalni savjetnik I

