

CRNA GORA  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE  
Broj: UP II 09-042/22-221-2022  
Podgorica, 16.01.2023. godine

## PZU "KRAPOVIĆ MEDICAL" I KRAPOVIĆ IVAN

**BUDVA**  
**Gospoština 15**

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**VD. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**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: 2023.01.16 22:33:49 +01'00'

Dostavljeno:

-naslovu;  
-Opština budva, Služba Glavnog gradskog arhitekta  
-a/a.



Broj: UP II 09-042/22-221-2022  
Podgorica, 16.01.2023. 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 i 86/22), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu PZU „KRAPOVIĆ MEDICAL“ i Krapović Ivan, za davanje saglasnosti na na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ATRIUM“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.11.2022. godine u 11:30:34 +01'00', za izgradnju poslovno apartmanskog objekta, na UP 1 blok 8, koju čine kat.parcele br.1530/4 i 1531/2 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rozino 1“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 01/09), Opština Budva, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** PZU „KRAPOVIĆ MEDICAL“ i Krapović Ivanu, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ATRIUM“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.11.2022. godine u 11:30:34 +01'00', za izgradnju poslovno apartmanskog objekta, na UP 1 blok 8, koju čine kat.parcele br.1530/4 i 1531/2 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rozino 1“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 01/09), Opština Budva.

## O b r a z l o ž e n j e

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, je dana 10.08.2022.godine zaprimio akt zaveden pod službenim brojem UPII 09-042/22-221/1 potpisan i ovjeren od strane Krapović Ivana, kojim isti izjavljuje žalbu zbog čutanja uprave Opštine Budva, Službe glavnog gradskog arhitekta, zbog nepostupanja po zahtjevu za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta, predviđenog na k.p. 1530/4 i 1531/2 KO Budva, investitora PZU „Krapović medical“ i Krapović Ivana iz Budve.

Postupajući po predmetnoj žalbi, ovo ministarstvo je donijelo rješenje broj UP II 09-042/22-221/2 od 11.11.2022.godine, kojim je usvojena žalba zbog čutanja uprave i naloženo prvostepenom organu da postupi po zahtjevu investitora PZU „Krapović medical“ i Krapović Ivana iz Budve, na način da u roku od 15 dana od dana prijema navedenog rješenja, donese novo rješenje u ovoj predmetnoj stvari.

Prvostepeni javnopravni organ je, postupajući po ukazivanju Ministarstva, aktom broj UPI-22-332/22-19/9 od 28.11.2022.godine obavijestio podnosioca zahtjeva PZU „Krapović medical“ i Krapović Ivana iz Budve, o rezultatima sprovedenog ispitnog postupka, a na koje se izjasnio investitor aktom broj UPI-22-332/22-19/10 od 30.11.2022.godine, prihvatajući primjedbe prvostepenog javnopravnog organa. Nakon prednje navedenog, prvostepeni javnopravni organ je ustupio predmet na dalju nadležnost i postupanje ovom ministarstvu.

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 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 objektata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 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 i 86/22), 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 trenutno nije imenovan Glavni gradski arhitekta u Opštini Budva, to je za odlučivanje po predmetnom zahtjevu nadležan Glavni državni arhitekta.

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

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/21-854/3 izdate 21.12.2021.godine od strane Sekretarijata za urbanizam održivi razvoj Opštine Budva; List nepokretnosti br.2015 KO Budva - Prepis broj 104-919-15773/2021 od 21.10.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Budva za kat.parcelu br. 1530/4; List nepokretnosti br.3388 KO Budva - Prepis broj 104-919-15772/2021 od 21.10.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva za kat.parcelu br. 1531/2; Elaborat parcelacije; 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.

Na osnovu uvida u spise predmeta, ovo ministarstvo je aktom broj UP II 09-042/22-221/2 od 20.12.2022.godine tražilo dopunu zahtjeva od investitora i to kako je navedeno:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Rozino 1“ („Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09), Opština Budva, na UP 1 blok 8, koju čine kat.parcele br.1530/4 i 1531/2 KO Budva, planirana je namjena SV1-stanovanje veće gustine (srednje visoki objekti) u zoni rekonstrukcije i obnove.

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=398,00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,41, indeks izgrađenosti 1,63 i spratnost objekata G+P+2+Pk.

Uvidom u spise predmeta- idejno rješenje, konstatovano je da garaža objekta nije povezana sa nadzemnim etažama, odnosno nije planirano stepeniše/lift. U tehničkom opisu idejnog rješenja navodi se da je ostavljen prostor uz stepenište koje omogućava izgradnju pristupnog, pomoćnog objekta- lifta. Potrebno je projektovati pomenutu komunikaciju i istu prikazati u svim grafičkim priložima idejnog rješenja. Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protivpožarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonima, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti.

Traženu dopunu investitor je dostavio 30.12.2022.godine – akt zaveden pod službenim brojem UP II 09-042/22-221.

Shodno izloženom, ovo ministarstvo dalje konstatuje:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Rozino 1“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 01/09), Opština Budva, na UP 1 blok 8, koju čine kat.parcele br.1530/4 i 1531/2 KO Budva, planirana je namjena SV1-stanovanje veće gustine (srednje visoki objekti) u zoni rekonstrukcije i obnove.

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=398,00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,41, indeks izgrađenosti 1,63 i spratnost objekata G+P+2+Pk.

Na osnovu preporuka GUP-a, normativi i standardi za ovu zonu su drugačiji od standarda koji se definišu za komplekse nove izgradnje i dati su na osnovu analize stanja na terenu, Programskog zadatka i parametara GUP-a za zonu rekonstrukcije i obnove. Da bi se završila

započeta izgradnja bloka, u okviru postojećeg tkiva planirana je nova izgradnja na praznim parcelama, zamjena postojećih objekata novim, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u okviru zadatih parametara. U odnosu na pretežnu izgrađenost bloka, određene su sljedeće zone :

- stanovanje veće gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa srednje visokim objektima (SV1), spratnosti do G+P+3+Pk, u blokovima br. 5, 8, 10 i 14;
- stanovanje veće gustine u zoni rekonstrukcije sa objektima veće visine (SV2);

Parametri za ovu izgradnju su dati u okvirima vrijednosti koje su GUP-om date za zonu rekonstrukcije i obnove. Za stanovanje veće gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa srednje visokim objektima (SV1) indeks zauzetosti je određen u rasponu od 0,40 do 0,50.

Dozvoljeno je građenje na svakoj postojećoj katastarskoj parceli koja se zadržava u postojećim granicama i koja kao takva postaje urbanistička parcela, kao i na novoformiranoj urbanističkoj parceli (koja se formira kao dio katastarske parcele ili od više katastarskih parcela ili njihovih djelova), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu Programskog zadatka za izradu planske dokumentacije - DUP Rozino 1, uslova izgradnje iz plana, bez obzira na to da li je na njoj planom ucrtan objekat ili ne (kao što je dato u grafičkom prilogu – list 08. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija").

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu i definisani su po namjenama. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na maks. 50% površine fasade, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.

Podzemne garaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. Uz ispunjenje osnovnih uslova horizontalni gabariti podzemne etaže namijenjena za garažu ne smije biti veći od 75 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene objekte, za turističke objekte ne smije biti veći od 90 %, ukoliko PGL nije definisana u grafičkom prilogu br.

Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protivpožarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonima, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila.

Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijalne i poslovne djelatnosti), računavaju se u ukupnu BRGP, i u tom slučaju se ukupna planirana spratnost objekta smanjuje za jednu etažu.

Maksimalan broj stanova (apartmana) uslovljen je ostvarenim ukupnim brojem parking ili garažnih mjesta na sopstvenoj urbanističkoj parceli, a prema normativima datim u tački 5.3.11.

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu na osnovu tačke 5.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima.

Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i



preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje poslovno-apartmanskog objekta, projektovano od strane „ATRIUM“ d.o.o. Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP= 550,80 m<sup>2</sup> (planom dato 398,00 m<sup>2</sup>, nadzemno ostvareno 397,48 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,4 (planom dato 0,41), indeks izgrađenosti 1,63 (planom dato 1,63), spratnost objekata Po(G)+P+2+Ps (planom dato G+P+2+Pk) 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 objektima na vlasničkim parcelama. Prilaz predmetnoj lokaciji obezbijeđen je sa dva postojeća puta, koji su označeni kao saobraćajnice S3 i S7 po DUP-u Rozino 1.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja, potpisanog od strane projektanta 30.12.2022. 08:05:50 +01'00', za izgradnju poslovno-apartmanskog objekta, na UP 1 blok 8, koju čine kat.parcele br.1530/4 i 1531/2 KO Budva, u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta DUP „Rozino 1“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 01/09), Opština Budva.

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.

**VD. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**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: 2023.01.16 22:32:59 +01'00'