



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  
Broj:09-332/22-2978/4  
Podgorica, 30.06.2022.godine

„FUMKA CONSTRUCTION & LANDSCAPE“ D.O.O.

Trg Sunca br. 4  
BUDVA

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:  
-Naslovu;  
-a/a.

CRNA GORA  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj: 09-332/22-2978/2  
Podgorica, 30.06.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87. stav 1, 4. i 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, člana 88. st. 2. i člana 98. stav 5.ovog 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 „ FUMKA CONSTRUCTION LANDSCAPE „ D.O.O. Budva za izmjenu rješenja br.05-483/2 od 17.03.2021.godine, s pozivom na član 98.st.5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta, bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=5.141,67 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane “STUDIO STRUKTURA“ D.O.O. NIKŠIĆ, na urbanističkoj parceli broj UP 40, Blok broj 28, na katastarskim parcelama br. 691/1 i 692/1 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „PODKOŠLJUN“, Opština Budva (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” br. 26/08), Opština Budva, donosi

## R J E Š E N J E

Mijenja se saglasnost, br. 05-483/2 od 17.03.2021.godine i „FUMKA CONSTRUCTION & LANDSCAPE“ D.O.O. iz Budve, daje saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta, bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=5.141,67 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane “STUDIO STRUKTURA“ D.O.O. NIKŠIĆ na urbanističkoj parceli broj UP 40, Blok broj 28, na katastarskim parcelama br. 691/1 i 692/1 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „PODKOŠLJUN“, Opština Budva (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” br. 26/08), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i usklađenošću osnovnih urbanističkih parametara sa Planom: indeks izgrađenosti 3,84 (Planom propisan 3,84), indeks zauzetosti 0,55 (Planom propisan 0,55), spratnost objekta:G+P+6 (Planom preporučena spratnost objekata G+P+6) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom, broj 09-332/22-2978/1 od 21.04.2022.godine „FUMKA CONSTRUCTION & LANDSCAPE“ D.O.O. iz Budve, obratilo se ovom Ministarstvu - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta, s pozivom na član 98.st.5. Zakona o planiranju porostora i izgradnji objekata, zahtjevom za izmjenu rješenja br.05-483/2 od 17.03.2021.godine, a kojim je imenovanim data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog projekta, bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP\_ 5.137,40 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane „ INTESA GROUP „ D.O.O.Bijelo Polje, projektovanog na urbanističkoj parceli br. UP 40, Blok br. 28, na katastarskim parcelama, br. 691/1 i 692/1 sve K.O.Budva u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i usklađenošću osnovnih urbanističkih parametara sa Planom: indeks izgrađenosti ( Planom propisan 3,84), indeks zauzetosti ( Planom propisani 0,55), spratnost objekta: P+6

( Planom preporučena spratnost objekta: P+6) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu dostavili sledeću dokumentaciju: Rješenje ovog Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, br. 05-483/2 od 17.03.2021.godine koje je predmet izmjene; Obavještenje Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, br. 06-332/22-502/2 od 01.06.2022.godine a koje se odnosi na tumačenje planskog dokumenta - Detaljni urbanistički plan Podkošljun u dijelu namjene površina urbanističkih parcela 40, Z-1 i Z-2 u Bloku 28; Notarski zapis Ugovora o ortakluku radi zajedničke izgradnje stambenog objekta, zaključen između D.O.O.“ 14 . septembar- Podgorica, UZZ br.516/2019 od 17.06.2019.godine sa Aneksom br. 1 - UZZ 944/2019 od 30.09.2019.godine i notarski zapis ANEKS br. 2 Ugovora UZZ br. 114/2021 od 18.02.2021.godine; Izjavu „ Studio Struktura „ D.O.O.Nikšić, br. 01-04/2022 od 28.04.2022.godine u kojoj je utvrđeno da se objekat nalazi na kat.parcelama br. 691/1 i 692/1 na urbanističkoj parceli UP 40 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Podkošljun „ Opština Budva te da je pristup parceli iz pravca jigozapada postojećom gradskom saobraćajnicom u skladu sa planskim dokumentom. U izjavi je dat tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih površina; Idejno rješenje predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi, Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima – parcelacija po Detaljnom urbanističkom planu za katastarske parcele

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87. stav 4. tač. 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.

U predmetu davanja saglasnosti investitoru „FUMKA CONSTRUCTION & LANDSCAPE“ D.O.O. iz Budve, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža BRGP=5.141,67 m<sup>2</sup>, projektovanog, na urbanističkoj parceli broj UP 40, Blok broj 28, na katastarskim parcelama br. 691/1 i 692/1 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „PODKOŠLJUN“, Opština Budva (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” br. 26/08),, Opština Budva Opština Budva, Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno sledeće:

Naime, uvidom u dostavljeno idejno rješenje izrađeno od strane "STUDIO STRUKTURA" D.O.O. NIKŠIĆ, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjericama planskog dokumenta - Detaljnog urbanističkog plana "PODKOŠLJUN", u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara - indeksa izgrađenosti 3,84 (planom propisan 3,84), indeksa zauzetosti 0,55 (planom propisan 0,55), spratnosti objekta: G+P+6 (planom preporučena spratnost objekata G+P+6) i odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Detaljnog urbanističkog plana „PODKOŠLJUN“, utvrđeno je da se postojeći arhitektonski stil mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacije i sl. Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih 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.). Neprimjerena je 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. 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. Planirani krovovi su kosi, sa nagibom od 18° - 23° i krovnim pokrivačem adekvatan nagibu.

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija", u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu i u Tabeli 19: DUP Podkošljun urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti. Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila). Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata; maksimalna dozvoljena spratnost; maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli; maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli.

Planskim dokumentom za predmetnu urbanističku parcelu su propisani urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – stanovanje velike gustine sa višestambenim stanovanjem sa visokim objektima (SV2), spratnosti do G+P+6.

Građevinska linija (GL) je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija". 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 minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. Tabelarnim prikazom plana planirani indeks izgrađenosti iznosi 3,84, a indeks zauzetosti 0,55.

Uvidom u List nepokretnosti 3189-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Budva, utvrđeno je pravo svojine „ 14 septembar „ D.O.O.Podgorica u obimu 1/1 za katastarske parcele, br. 691/1 i 692/1 sve K.O.Budva. U spisima predmeta ima notarski zapis Ugovora o ortakluku radi zajedničke izgradnje stambenog objekta, zaključen između D.O.O.“ 14 septembar „ Podgorica i D.O.O. „ Fumka Construction & Landscape „

D.O.O.Budva, UZZ br.516/2019 od 17.06.2019.godine sa Aneksom br. 1 UZZ 944/2019114/2021 od 30.09.2019.godine i notarski zapis ANEKS br. 2 Ugovora UZZ br. 114/2021 od 18.02.2021.godine, čime je utvrđena legitimacija investitora, u smislu člana 91. stav 1 i stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalih, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljište (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.

U spisima predmeta ima Izjava projektanta „ Studio Struktura „ D.O.O.Nikšić, br. 01-04/2022 od 28.04.2022.godine u kojoj je utvrđeno da se objekat nalazi na kat.parcelama br. 691/1 i 692/1 na urbanističkoj parceli UP 40 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Podkošljun „ Opština Budva te da je pristup parceli iz pravca jigozapada postojećom gradskom saobraćajnicom u skladu sa planskim dokumentom. U izjavi je dat tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih površina; Idejno rješenje predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi, Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima – parcelacija po Detaljnom urbanističkom planu za predmetne katastarske parcele.

U dostavljenom Obavještenju Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, br. 06-332/22-502/2 od 01.06.2022.godine a koje se odnosi na tumačenje planskog dokumenta - Detaljni urbanistički plan Podkošljun u dijelu namjene površina urbanističkih parcela 40, Z-1 i Z-2 u Bloku 28, utvrđeno je da se je „ Uvidom u tekstualni dio Detaljnog urbanističkog plana „ Podkošljun („ Službeni list Crne Gore „ –opštinski propisi, br. 26/08), urbanistički pokazatelji na urbanističkoj parceli 40 ( površina 1.156 m2) u bloku 28 predviđena je gradnja objekta . G+P+ 6 sa ukupnom BRGP 4.441 i površinom pod objektom 634 m2 „.

Shodno članu 98 st.1. 2, 4 i 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je propisano da se nakon podnesene prijave građenja revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i da se glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1. ovog člana i radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora, te da je obaveza investitora da u slučaju iz stava 1.ovog člana, nadležnom inspekcijskom organu podnese prijavu građenja sa revidovanim izmijenjenim glavnim projektom i da pribavi novu saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje ukoliko se izmjena iz stava 1. ovog člana zakona odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja, ovo ministarstvo nalazi da su se u predmetnoj stvari stekli uslovi za primjenu citiranog člana 98.stav 5. Zakona, budući da je imenovani podnio ovom ministarstvu zahtjev za izmjenu idejnog rješenja s pozivom na čl. 98.st.5. Zakona, U priloženoj Izjavi projektanta je dat i tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara i utvrđeno je da je izmijenjeno Idejno rješenje izrađeno u skladu sa smjernicama urbanističko-tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju i usklađenosti svih urbanističkih parametara, utvrđenih u ovlaštenjima Glavnog Državnog arhitekta, a spozivom na čl. 87.stav 4. tač.1.Zakona i čl. 98. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je našao, s pozivom na čl.98.st.5 i čl. 87.st.4.tač.1-6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „FUMKA CONSTRUCTION & LANDSCAPE“ D.O.O. iz Budve, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta, bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=5.141,67 m2, projektovanog od strane “STUDIO STRUKTURA“ D.O.O. NIKŠIĆ na urbanističkoj parceli broj UP 40, Blok broj 28, na katastarskim parcelama br. 691/1 i 692/1 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „PODKOŠLJUN“, Opština Budva (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” br. 26/08), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i usklađenošću osnovnih urbanističkih parametara sa

Planom: indeks izgrađenosti 3,84 (Planom propisan 3,84), indeks zauzetosti 0,55 (Planom propisan 0,55), spratnost objekta:G+P+6 (Planom preporučena spratnost objekata G+P+6) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

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.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**  
**Mirko Žižić, dipl.inž.arh.**

