



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:UPII 09-36/21  
Podgorica, 13.12.2021.godine

KRAPOVIĆ SLOBODAN I NIKOLA I MKRTCHUAN GAGIK I LAMALCHUK  
VOLODYMUR

BUDVA

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Mirko Žižić



Dostavljeno:  
- Naslovu;  
- a/a.

**CRNA GORA  
VLADA CRNE GORE  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA  
I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Broj: UP II 09-36/21

Podgorica, 29.12.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, rješavajući po žalbi KRAPOVIĆ SLOBODANA i NIKOLE, iz Budve i MKRTCHUAN GAGIKA i LAMALCHUK VOLODYMURA, iz Budve, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj: UPI 22-332/21-42/7 od 03.09.2021.godine, na osnovu člana 88. st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore " br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i čl. 18, čl. 46. stav 1, a u vezi člana 126. stav. 1. tačka 6. Zakona o upravnom postupku (" Službeni list Crne Gore " br. 56/14, 20/15, 40/16 i 31/17), donosi,

**R J E Š E N J E**

1. Poništava se rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj: UPI 22-332/21-42/7 od 03.09.2021.godine.
2. Daje se saglasnost KRAPOVIĆ SLOBODANU i NIKOLI , iz Budve i MKRTCHUAN GAGIKU i LAMALCHUK VOLODYMURU, iz Budve, na dopunjeno Idejno rješenje za arhitektonskog projekta, izrađeno od strane „ATRIUM“ d.o.o. Budva, za izgradnju stambenih objekata – kuća za iznajmljivanje – fazna izgradnja, na urbanističkim parcelama broj UP 123, UP 124, UP 128, UP 130 i na dijelu urbanističke parcele br. UP 129, na katastarskim parcelama br. 2908/1, 2908/2, 2908/3, 2908/4, 2908/5, 2909/1, 2909/2, 2909/3, 2909/4, 2909/5, 2907/12, 2907/13, 2911/1 i 2911/2 sve K.O. Budva, u zahvatu Lokalne studije lokacije "MILINO BRDO", u Budvi ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 29/12), i utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,14 (planom propisan 0,17- 0,20), indeks izgrađenosti 0,29 (planom propisan 0,50 – 0,60), spratnosti: P+1 (planom predviđena P+2) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

## O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem, odbijen je zahtjev podnosioca Slobodana i Nikole Krapović i Mkrtychyan Gagika i Lamalchuk Volodymyra, iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta, projektovanog na kat. parcelama 2908/1, 2908/2, 2908/4, 2908/5, 2909/1, 2909/2, 2909/3, 2909/4, 2909/5, 2907/12, 2907/13, 2911/1 i 2911/2 K.O.Maine i na UP 123, up 124, UP 128, UP130 i dio UP129, u zahvatu Lokalne studije lokacije " Milino brdo " ( " Službeni list Crne Gore " –opštinski propisi, br. 68/17), izrađenim od strane " ATRUM " D.O.O.Budva.

U obrazloženju ožalbenog rješenja, konstatovano je, između ostalog, da : " Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije. Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom. Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije. Lokacije je privedena namjeni u smislu stava 1. ovog člana kada je objekat izgrađen u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom". Nadalje se konstatuje da „ Uvidom u dostavljeno idejno rješenje nije ispoštovana parcelacija po Lokalnoj studiji lokacije, projektovanjem objekata koji su pozicionirani tako da ne poštuju striktno zadate građevinske linije i granice urbanističkih parcela, tj.parcelaciju.Projektovanjem 8 objekata na 5 urbanističkih parcela narušen je osnovni koncept plana o položaju volumetrija na lokaciji, ne pridržavajući se osnovnih smjernica iz plana. Prilikom dalje projektanske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim kvalitetom izrade i ukupnim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju primorskog mjesta „.

Na navedeno rješenje žalitelji su izjavili žalbu ovom ministarstvu i s tim u vezi upućuju na primjenu člana 53. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno utvrđeno da lokacija koja se privodi namjeni može biti jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije. Jasno su izrazili namjeru da se parcele spoje i tertiraju kao jedinstvena lokacija, zbog čega je projektant na pet urbanističkih parcela isprojektovao 8 kuća za iznajmljivanje turistima, striktno poštujući smjernice plana i koristeći samo dio dozvoljenih planskih kapaciteta, a što se vidi iz sledećeg. Naime, na ukupnoj površini od 5.012 m<sup>2</sup>, planirano je 8 lokacija koje imaju u prosjeku površinu od 626 m<sup>2</sup>, gdje svaki objekat zauzima 1/7 parcele. Indeks zauzetosti od 0,17 i 0,20, projektovanim rješenjem ostvareno je 0,14, dok je bruto razvijena građevinska površina

predviđena od 0,5 i 0,6, a ostvarena je ispod 0,29. Spratnost od tri nadzemne etaže ostvarena je kao dvije.

Dakle, kako ističu, svi ostvareni urbanistički parametri kroz idejno rješenje, daleko su ispod urbanističkih parametara zadatih planskih dokumentom, građevinske linije su ispoštovane prema susjednim parcelama, a insistiranje prvostepenog organa da se zadrži 5 vila obesmišljava član 53. Zakona na koji se isti poziva.

Sa navedenih razloga i predlažu, da se ožalbeno rješenje poništi kao nezakonito.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa je odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih 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.

Stavom 4. člana 88. Zakona, utvrđeno je da glavni gradski arhitekta može imati stručnu službu a stavom 5. istog člana Zakona, propiano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta odlučuje Ministarstvo.

Postupajući po izjavljenoj žalbi imenovanih, ovo ministarstvo – Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, je shodno čl. 14 i čl. 105. stav 1. Zakona o upravnom postupku održalo usmenu raspravu – Zapisnik, br. UP II 09-36/21 od 10.11.2021.godine gdje su uzete izjave stranaka u postupku – ovlašćenih zastupnika imenovanih i u naloženom roku od 5 dana, zatražilo od imenovanih, dostavljanje sledećih dokaza: Izjavu ovlašćenog lica za izradu tehničke dokumentacije – projektanta o ostvarenim i planiranim urbanističkim parametrima iz člana 87. stav stav 4. tačka 3. Zakona: indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji, izjavu

licencirane geodetske organizacije o identifikaciji lokacije gdje se nalaze planirani objekti sa prikazanim pristupom objektu shodno članu 51.stav 2. Zakona.

U predmetu davanja saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađeno od strane „ATRIUM“ d.o.o. Budva, za izgradnju stambenih objekata – kuća za iznajmljivanje – fazna izgradnja, investitora Krapović Slobodana, Krapović Nikole, Mkrtchyan Gagik i Larmalchuk Volodymyr, na urbanističkim parcelama broj UP 123, UP 124, UP 128, UP 130 i na dijelu urbanističke parcele, br. UP 129, na katastarskim parcelama br. 2908/1, 2908/2, 2908/3, 2908/4, 2908/5, 2909/1, 2909/2, 2909/3, 2909/4, 2909/5, 2907/12, 2907/13, 2911/1 i 2911/2 K.O. Budva, u zahvatu Lokalne studije lokacije „MILINO BRDO“, u Budvi („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 29/12), a uvidom u idejno rješenje, izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom urbanističkih parametara i tehnički opis, Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,14 (planom propisan 0,17- 0,20), indeks izgrađenosti 0,29 (planom propisan 0,50 – 0,60), spratnosti: P+1 (planom predviđena P+2) i ostavrenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Lokalnu studiju lokacije „MILINO BRDO“, propisane su smjernice za oblikovanje i materijalizaciju i osnovni urbanistički parametri:

### **Uslovi za uređenje prostora i izgradnju objekata**

#### **Uslovi u pogledu planirane namjene:**

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Planirane namjene su pretežne, a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su između ostalog i: zone stambene izgradnje male gustine i stambene izgradnje male gustine sa zelenilom; zone stambeno-turističke izgradnje srednje gustine i zone mješovite namjene na parcelama gdje je izgradnja već započeta.

#### **Uslovi za regulaciju i nivelaciju:**

Regulaciona linija u ovom planu je definisana osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu. Građevinska linija se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinska linija uokviruje zonu u kojoj je dozvoljena gradnja i od regulacionih linija svih urbanističkih parcela postavljena je na rastojanju od 5,5 m, odnosno na 3,5 m kod sporednih ulica. Visinska regulacija definisana je označenom maksimalnom spratnošću na svim urbanističkim parcelama gdje se jedan nivo računa prosječno do 3m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4m za etaže u prizemlju, ukoliko se u njima planira poslovni sadržaj. Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj nadzemnih odnosno podzemnih etaža. Dozvoljeno je da po potrebi investitora taj broj

bude i manji. Arhitektonsko rješenje objekata prilagođavaće se potrebama investitora, uz poštovanje striktno zadatih građevinskih linija, maksimalne spratnosti, indeksa zauzetosti i izgrađenosti, kao i svih propisa iz građevinske regulative.

Prilikom projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim kvalitetom izrade i ukupnim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju primorskog mjesta. U kombinaciji sa omalterisanim i bijelo obojenim površinama, predvidjeti kamen kao osnovni materijal za obradu fasada, kao i za izradu arhitektonskih detalja (okviri oko otvora, vijenci,...) i podzida. Izbjegavati terase cijelom dužinom fasade. Predvidjeti pretežno dvovodne krovove pokrivene tradicionalnim materijalima. Prozore i vrata, uz osiguranje atraktivnih vizura, dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima.

### **Uslovi za stambenu izgradnju male gustine:**

U okviru postojećih i planiranih stambenih zona male gustine predviđena je ambijentalna izgradnja objekata na urbanističkim parcelama optimalne površine >600 m<sup>2</sup>, čija je spratnost tri nadzemne etaže. Indeks zauzetosti urbanističke parcele je do 20 %, a maksimalni indeks izgrađenosti je 0,60. Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijent. Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primjenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija. Zavisno od nagiba terena postoji mogućnost izgradnje dodatnog suterenskog prostora ispred i (ili) ispod (dijelom) objekta, koji ne ulazi u obračun BGP-a. Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele je 2.5 metra, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije (izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa neizgrađenim površinama – parkingom i sl.). Izuzetno, objekat može biti postavljen na granicu parcele, ako vlasnik, odnosno korisnik susjedne parcele to prihvati pismenom saglasnošću. U okviru stambenih zona mogu se planirati sadržaji koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnom potrebama stanovnika (trgovina i ugostiteljstvo, smještaj turista, zdravstvena i socijalna zaštita, sport i rekreacija). Objekte planirati u skladu sa odredbama ("Službeni list RCG", br. 23/2005), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene Površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, broj 24/10), ili drugog važećeg propisa kojim se uređuje ova oblast.

Uvidom u Listove nepokretnosti 1287- izvod, 1274-prepis, izdati od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, utvrđeno je na kat. parcelama, br.2907/13,2907/12, 2909/2, 5008/2 sve K.O.Podgorica III, pravo susvojinine za Krapović Gojka i Slobodana i Mkrtychyan Gagika i Iarmalchuk Volodymyra iz Budve, pravo susvojinine na istim, čime je dokazana legitimacija investitora u skladu sa čl. 91.st.1 i 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno 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 građenje na zemljištu i 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.

Saglasno izloženom, a s pozivom na član 126 stav 1. tačka 6. Zakona o upravnom postupku, u kojem je propisano da ako drugostepeni organ nađe da u prvostepenom postupku činjenice nijesu u potpunosti utvrđene ili da su pogrešno utvrđene, odnosno da podnosiocu žalbe nije data mogućnost da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, može sam dopuniti postupak i otkloniti nedostatke ili ako drugostepeni organ nađe da će se na osnovu utvrđenih činjenica upravna stvar može drukčije riješiti nego što je riješena prvostepenim rješenjem, drugostepenim rješenjem će poništiti prvostepeno rješenje i sam riješiti upravnu stvar, stekli su se uslovi da se shodno utvrđenom činjeničnom stanju i saglasno članu 87.stav4. tačka 1. Zakona, donese odluka 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**

