



Crna Gora  
Ministarstvo održivog razvoja i turizma  
Direktorat Glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 322  
+382 20 446 284  
fax: +382 20 446 215  
www.mrt.gov.me

Broj: 05-1661/4  
Podgorica, 27.11.2020. godine

**CA PROPERTIES D.O.O. BUDVA i "MONTENEGRO REAL ESTATE  
INVESTMENTS" D.O.O. BUDVA**

BUDVA  
Dubovica, zgrada Montenegroprometa bb

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**  
  
**Dragan Vuković, d.i.a.**  


Obradili:  
Nataša Pavićević, dipl.pravnik



CRNA GORA  
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj: 05-1661/4  
Podgorica, 27.11.2020. godine

Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 2, 4 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 "CA PROPERTIES" D.O.O. iz Budve i "MONTENEGRO REAL ESTATE INVESTMENTS" D.O.O. iz Budve za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje apartmanskog bloka, bruto razvijene građevinske površine BRGP=4.007,42 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane "STUDIO RAFF" D.O.O. iz Budve na urbanističkoj parceli UP 10, blok 5 koju čini katastarska parcela 1667/1 K.O. Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Dubovica" ("Sl. List Crne Gore, opštinski propisi", br. 01/14), Opština Budva, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** "CA PROPERTIES" D.O.O. iz Budve i "MONTENEGRO REAL ESTATE INVESTMENTS" D.O.O. iz Budve na idejno arhitektonsko rješenje apartmanskog bloka, bruto razvijene građevinske površine BRGP=4.007,42 m<sup>2</sup>, indeksom izgrađenosti 2,49, indeksom zauzetosti 0,48, spratnosti 2G+P+4/G+P+4 i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji projektovanog od strane "STUDIO RAFF" D.O.O. iz Budve na urbanističkoj parceli UP 10, blok 5 koju čini katastarska parcela 1667/1 K.O. Budva u zahvatu DUP-a "Dubovica" (Sl. List Crne Gore, opštinski propisi", br. 01/14), Opština Budva.

## o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-1661/1 od 29.09.2020. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti, obratilo se "CA PROPERTIES" D.O.O. iz Budve i "MONTENEGRO REAL ESTATE INVESTMENTS" D.O.O. iz Budve zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje apartmanskog bloka, bruto razvijene građevinske površine BRGP=4.007,42 m<sup>2</sup>, indeksom izgrađenosti 2,49, indeksom zauzetosti 0,48, spratnosti 2G+P+4/G+P+4 i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji, projektovanog na urbanističkoj parceli UP 10, blok 5 koju čini katastarska parcela 1667/1 K.O. Budva u zahvatu DUP-a "Dubovica" ("Sl.list Crne Gore, opštinski propisi", br. 01/14), Opština Budva.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 1062-1247/10-2 izdati u Podgorici 31.07.2019. godine; original List nepokretnost 611 – prepis broj: 104-919-12773/2020 izdati 20.11.2020. godine od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva; Elaborat o parcelaciji; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske

organizacije; i Idejno arhitektonsko rješenje predmetnog objekta.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog Glavni državni arhitekta je razmotrio zahtjev za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje apartmanskog bloka, bruto razvijene građevinske površine BRGP=4.007,42 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane "STUDIO RAFF" D.O.O. iz Budve na urbanističkoj parceli UP 10, blok 5 koju čini katastarska parcela 1667/1 KO Budva u zahvatu DUP-a "Dubovica" ("Sl. List Crne Gore, opštinski propisi", br. 01/14), Opština Budva, 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta namjena parcele odnosno lokacije, a prema grafičkom prilogu broj 6.0 "Planirano stanje - namjena površina", namjena predmetne urbanističke parcele je: stanovanje srednje gustine u zoni nove izgradnje – SS4. Zona nove izgradnje sa stanovanjem srednje gustine (SS4), sa objektima srednje visine nalazi se u zapadnom i sjeverozapadnom dijelu plana, na padinama brda Dubovica. Veći dio se nalazi na terenu većeg nagiba i sa stanovišta vizura predstavlja jedan od najatraktivnijih djelova grada. Ova zona je namijenjena novoj izgradnji sa višeporodičnim i višestambenim objektima, indeksa zauzetosti do 0,40 i indeksa izgrađenosti do 1,80.

Smjernicama iz planskog dokumenta navodi se da 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.), 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.

Građevinska linija (GL) je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu – list 08. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija. Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata, kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila može biti u više podzemnih etaža.

BRGP – bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene:

ukoliko je namjena podruma ili suterena za garažu, stanarske ostave (podrume), magacine ili instalacionu etažu, onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP.

U planu Dubovica I, izmjene i dopune na parcelama na kojima je predviđena nova gradnja, obrađivač plana predlaže da se na jednoj urbanističkoj parceli mogu predvidjeti dva (2) nova objekta umjesto jednog (1) i obratno ukoliko ukupan zbir površina ne prekoračuje maksimalne vrijednosti parametara predviđenih za tu urbanističku parcelu, a u svemu prema zadatim urbanističkim uslovima.

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 maksimalno 50% površine fasade, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto-radionice i sl.), kao ni prenamjene prostora za parkiranje.

Maksimalna spratnost objekata na UP 10, blok 4 je 2G+P+4/G+P+4.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju (grafičke priloge i tabelarni prikaz urbanističkih parametara idejnog rješenja), Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje, projektovano od strane "STUDIO RAFF" D.O.O. iz Podgorice, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: (UP 10) indeks izgrađenosti 2,49 (planom dozvoljeno 2,5), indeksom zauzetosti 0,48 (planom dozvoljeno 0,5) i spratnosti objekta 2G+P+4 / G+P+4 (planom propisano 2G+P+4 / G+P+4), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i bruto površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=4.007,42 m<sup>2</sup>.

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, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u okviru DUP-a "Dubovica".

Uvidom u list nepokretnosti broj 611 - prepis od 20.11.2020. godine izdatim od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Budva, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela broj 1667/1 KO Budva u svojini "MONTENEGRO REAL ESTATE INVESTMENTS" D.O.O. Budva u obimu prava 1/1, sa zabilježbom neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ br. 513/2020. od 18.08.2020. godine - Ugovor o zajedničkom ulaganju radi izgradnje stambenog objekta koji se planira u bloku 5 na urbanističkoj parceli br. 10 zaključen između

"MONTENEGRO REAL ESTATE INVESTMENTS" D.O.O. Budva kao vlasnik nepokretnosti – ulagač i "CA PROPERTIES" D.O.O. Budva kao investitora.

Pri obrazlaganju ovog rješenja Glavni državni arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "CA PROPERTIES" D.O.O. iz Budve i "MONTENEGRO REAL ESTATE INVESTMENTS" D.O.O. iz Budve na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju apartmanskog bloka, bruto razvijene građevinske površine BRGP=4.007,42 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane "STUDIO RAFF" D.O.O. iz Budve na urbanističkoj parceli UP 10, blok 5 koju čini katastarska parcela 1667/1 K.O. Budva u zahvatu DUP-a "Dubovica" (Sl. List Crne Gore, opštinski propisi", br. 01/14), Opština Budva u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, građevinska linija, bruto razvijena građevinska površina i spratnost objekta).

Saglasno izloženom činjeničnom stanju a s pozivom na član 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku u kojem je utvrđeno da ako se stranka ne izjasni o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ će donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke, ovo Ministarstvo nalazi da su se stekli uslovi za primjenu člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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.

  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Dragan Vuković, d.i.a.

Obradili:

Nataša Pavićević, dipl. pravnik

