



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: 09-332/22-126/3  
Podgorica, 23.02.2022. godine

## „B K INVEST“ DOO BUDVA

**BUDVA**  
Prešernova br.2

Aktom broj 09-332/22-126/2 od 08.02.2022. godine, „B K INVEST“ d.o.o. Budva, obratilo se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Glavnom državnom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta na UP 24, blok br. 20 koju čini dio kat.parcele broj 908/1 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 26/08), Opština Budva.

Članom 87 stav 4 tačka 1 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 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, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Uvidom u predmetni zahtjev i idejno rješenje konstatovano je sljedeće:

U tekstualnom dijelu Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 26/08), Opština Budva, u poglavlju 6.7.2. *Horizontalna i vertikalna regulacija* za objekte u zoni SS4, navedeno je da maksimalna visina vijenca objekta iznosi 16,50m, mjerena od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca. Budući da je teren u nagibu, maksimalna visina vijenca objekta mjeri se od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije poslednje etaže ili horizontalnog serklaža. Prema poglavlju 6.1.2. *Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu*, suteran se smatra korisnom etažom. Uvidom u grafičke priloge dostavljenog idejnog rješenja, zaključuje se da ukupna visina objekta iznosi 21,27m nadzemnih etaža i 6m podzemnih etaža, što iznosi ukupno 27,27m od poda naniže korisne etaže objekta. **Shodno navedenom, projektovani objekat je prekoračio smjernice iz planskog dokumenta u pogledu visine objekta.**

U poglavlju 6.1.2. *Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu*, navedeno je da kota poda prizemlja na terenu u većem nagibu može biti najviše 3,5m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta. Uvidom u grafički dio dostavljenog idejnog rješenja, zaključuje se da je kota poda prizemlja 6,00m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta – **što nije u skladu sa navedenim smjernicama iz planskog dokumenta u pogledu visine objekta.**

U grafičkom dijelu planskog dokumenta definisana je spratnost objekta, i to G+P+4 (garaža, prizemlje i 4 sprata), dok je u dostavljenom idejnom rješenju projektovano G+S+P+5+Pk (garaža,

suteren, prizemlje, 5 spratova i potkrovlje), **što predstavlja prekoračenje planom predviđene spratnosti.**

Iz navedenih razloga, Glavni državni arhitekta smatra da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na predmetno idejno arhitektonsko rješenje.

Tražena dokumentacija je dopuna zahtjeva nakon čega će se pristupiti sagledavanju kompletiranog predmeta.

Gore navedeno dopuniti u skladu sa stručnim uputstvom koje se nalazi na zvaničnoj stranici Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.

S tim u vezi, a saglasno članu 111 Zakona o upravnom postupku (Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), potrebno je da se u roku od 5 (pet) dana izjasnite o rezultatima ispitnog postupka i načinu ostvarivanja toga prava.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, Vaš zahtjev biće odbijen rješenjem.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Mirko Žižić**

