



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta  
i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj:09-332/23-6516/7  
Podgorica, 02.10.2023. godine

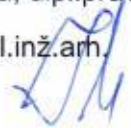
**VUJOVIĆ NIKOLA**

**Adresa: Ulica VI Crnogorske P+4/50  
BUDVA**

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

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik 

Minić Siniša, dipl.inž.arh. 

**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: 2023.10.02 20:21:39 +02'00'

- Bajković Ivan, iz Budve, Mediteranska br. 65;
- Vitaly Furnyka, iz Ukrajine i
- Ruslan Turlakov, iz Ukrajine.

Dostavljeno:

- naslovu;
- a/a.

VLADA CRNE GORE  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Br.09-332/23-6516/7  
Podgorica, 02.10.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, rješavajući po zahtjevu Ivana Bajković, iz Budve, Vujović Nikole, iz Budve, Ruslan Turlakova iz Ukrajine i Furnyka Vitaliy iz Ukrajine za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmansko-poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele, br. UP 13.7, kojeg čini kat. parcela br. 2061 K.O.Budva u Bloku broj 13, u okviru Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana " Budva – Centar", Opština Budva (" Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 25/11), urađen od strane " KALOS" D.O.O.Budva, ovjereni elektronskim potpisom imenovanih, dana 21.08.2023. u 20:27:24 +02'00' i 27.09.2023. godine u 10:10:19 + 02'00, na osnovu člana 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore "br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i čl.18. Zakona o upravnom postupku Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi

#### RJESENJE

Odbija se zahtjev Ivana Bajković, iz Budve, Vujović Nikole, iz Budve, Ruslan Turlakova iz Ukrajine i Furnyka Vitaliy iz Ukrajine za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmansko-poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele, br. UP 13.7, koju čini kat. parcela br. 2061 K.O.Budva u Bloku broj 13, u okviru Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana " Budva – Centar", Opština Budva (" Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 25/11), urađen od strane " KALOS" D.O.O.Budva, ovjereni elektronskim potpisom imenovanih, dana 21.08.2023. u 20:27:24 +02'00' i 27.09.2023. godine u 10:10:19 + 02'00.

#### Obrazloženje

Aktom br. 09-332/23-6516/1 od 22.08.2023. godine, Ruslan Turlakov, Vujović Nikola, Bajković Ivan, Vitaly Furnyka, obratili su se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom državnom arhitekti, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta na dijelu urbanističke parcele, br. UP 13.7, koju čini kat. parcela br. 2061 K.O.Budva u Bloku broj 13, u okviru Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana " Budva – Centar", Opština Budva ("Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 25/11), urađen od strane " KALOS"



D.O.O.Budva, ovjeren elektronskim potpisom imenovanih, dana 21.08.2023. u 20:27:24 +02'00'.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom Državnom arhitekti sledeće dokaze: Izjavu o međusobnoj usaglašenosti svih delova tehničke dokumentacije za apartmansko-poslovni objekat, spratnosti : Po+S+P+5+Ps na dijelu urbanističke parcele, br. 13.7, na kat. parceli, br.2061 K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Budva Centar „ – Izmjene i dopune, Opština Budva u kojoj je utvrđeno da su delovi tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta međusobno usklađeni i prikazuju objekat kao tehnološku i funkcionalnu cjelinu uz poštovanje svih zadatih parametara iz urbanističko-tehničkih uslova. Objektu je obezbijeđen kolski prilaz sa postojeće ulice – kat. parcela, br. 3072/1 K.O.Budva; Izjavu data od strane licencirane geodetske organizacije „ Navstar 7 „D.O.O.Nikšić u kojoj je konstatovano da u sastav urbanističke parcele UP 13.7 – Blok 13 ulazi, između ostalih i katastarska parcela, br. 2061 K.O.Budva, na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta a koja se nalazi u vlasništvu sledećih fizičkih lica: Delić Maja, Ivanović Marina, Jakovljević Marija i Bećir Nebojša, iz Budve. Objektu je obezbijeđen kolski prilaz sa postojeće ulice- katastarska parcela, br. 3072/1 K.O.Budva, upisana u List nepokretnosti 3072 – vlasnik Crna Gora – Opština Budva: Izmijenjeno Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, razmatrajući predmetni zahtjev sa dostavljenom izmijenjenom tehničkom dokumentacijom, odlučilo je kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.al.1 i 2, tač. 2-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18/19, 82/20 i 86/22), 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, propisano 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.



Postupajući po predmetnom zahtjevu, a u skladu sa čl. 111. Zakona o upravnom postupku u kojem je u stavu 1. istog člana ovog Zakona, utvrđeno da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113. ovog zakona da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka, a stavom 2. istog člana Zakona, stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta je aktom, br. 09-332/23-6516/5 od 22.09.2023.godine, ( Dostavnica, br. 09-332/23-6516/5 od 22.09.2023. godine sa potpisom primaoca od 23.09.2023. godine), obavijestilo podnosiocce predmetnog zahtjeva o izjašnjavaanju na rezultate ispitnog postupka, budući da je uvidom u izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmansko – poslovnog objekta, izrađenog od strane "KALOS" D.O.O. Budva, ovjerenog elektronskim potpisom dana 27.09.2023. godine u 10:10:19 + 02'00, utvrdio, da je isto nepotpuno, odnosno i nije izrađeno u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list Crne gore", broj 44/18 i 43/19), pravilima struke, i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, a ovo iz sledećih razloga:

Naime, Glavni državni arhitekta je, polazeći od ovlašćenja iz člana 87.st.4.tač.1.i 2. 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), razmotrio osnovni zahtjev sa dopunama istog, br. 09-332/23 -6516/2 od 01.09.2023. godine i br. 09-332/23-6516/4 od 19.09.2023. godine sa spisima predmeta, te uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmansko – poslovnog objekta, izrađenog od strane "KALOS" D.O.O. Budva, ovjerenog elektronskim potpisom dana 27.09.2023. godine u 10:10:19 + 02'00, utvrdio, da je isto nepotpuno, odnosno i nije izrađeno u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list Crne gore", broj 44/18 i 43/19), pravilima struke, i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, a ovo iz sledećih razloga:

Naime, članom 2.Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list Crne gore", broj 44/18 i 03/19), utvrđeno je da Tehnička dokumentacija, koja se izrađuje kao idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat i projekat izvedenog objekta, mora biti izrađena na način da su projektovana tehnička rješenja objekta u skladu sa: Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (u daljem tekstu: Zakon); posebnim propisima; pravilima struke; i urbanističko-tehničkim uslovima.

Članom 3. Pravilnika, utvrđeno je da Idejno rješenje sadrži prikaz planirane koncepcije objekta, sa prikazom i navođenjem svih podataka neophodnih radi davanja saglasnosti državnog arhitekta za zgrade, trgove i ostale javne površine, odnosno radi sagledavanja resursnih i prostornih mogućnosti i ograničenja izgradnje objekata sa ciljem da se usvoji makrolokacija i prostorna dispozicija objekta, utvrde osnovne funkcionalne, tehnološke i tehničke karakteristike objekta, faznost građenja, odnos prema prostoru i životnoj sredini.

U skladu sa članom 10. Pravilnika, utvrđeno je da kada se radi idejno rješenje, tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih



završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli;

Članom 13. Pravilnika, utvrđeno je da Grafička dokumentacija sadrži:

-geodetsku podlogu;

- Sadržaj i broj grafičkih priloga mora da obezbijedi da nijedan dio tehničkog rješenja za koji je potrebno grafičko prikazivanje ne ostane neprikazan. U svim grafičkim priložima u kojima se upisuju relativne kote objekta, obavezno se upisuje i podatak koja apsolutna visinska kota odgovara relativnoj nultoj koti objekta. Svi grafički prilozi treba da budu potpisani od strane vodećeg i odgovornog projektanta na obrascu 6.

-Grafička dokumentacija idejnog rješenja za zgrade sadrži grafičke priloge u odgovarajućoj razmjeri i to: 1) situacioni plan sa položajem objekta na lokaciji, prikazanim gabaritima, dimenzijama, karakterističnim visinskim kotama, udaljenosti od susjednih parcela i objekata, kao i prikazom postojećih objekata; 2) situaciju sa idejnim rješenjem uređenja terena; 3) izgled objekta sa izgledom krova; 4) osnove, karakteristične presjeke; i 5) 3D vizuelizaciju sa prikazom postojećeg okruženja.

**Glavni državni arhitekta je utvrdio da predmetno idejno rješenje nije izrađeno u skladu sa prednje konstatovanim pravilima i stručnim propisima iz Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list Crne gore", broj 044/18 i 043/19), Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, i pravilima struke, pa je u tom smislu potrebno dopuniti predmetno idejno rješenje i to:**

**Potrebno je dostaviti Geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme.**

**Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli;**

**Tehnički opis potpisati od strane odgovornog inženjera.**

**Shodno članu 13. Pravilnika, potrebno je obezbijediti sledeće: Sadržaj i broj grafičkih priloga mora da obezbijedi da nijedan dio tehničkog rješenja za koji je potrebno grafičko prikazivanje ne ostane neprikazan. Šira situacija planiranog stanja preklopljena sa ortofoto snimkom, treba da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju; Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu**



potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani (u idejnom rješenju je prikazan samo jedan poprečni presjek kroz objekat).

Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu;

Radi sagledavanja osunčanja objekata i lokacije tokom godine, potrebno je izraditi studiju sjenke predmetnog objekta i njen uticaj na okolne objekte i okruženje, i stu dostaviti uz idejno rješenje.

**Takođe je potrebno dostaviti sledeće dokaze:**

-Izjavu Licencirane geodetske organizacije o identifikaciji predmetne lokacije na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta, kao i na kojim katastarskim parcelama je ostvaren prilaz objektu i u čijem vlasništvu su iste u originalu ili ovjerenom prepisu;

-Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju sa tabelarnim prikazom urbanističkih parametara : indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji, kao i na kojoj katastarskoj parceli je ostvaren prilaz objektu i u čijem vlasništvu, u originalu ili ovjerenom prepisu. Iste moraju biti usaglašene u dijelu utvrđivanja tačne lokacije na kojim je ostvaren prilaz objektu; - Elaborat parcelacije, urađen po planskom dokumentu, ovjeren od strane nadležne Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Budva ili Kopiju Plana ovjerena od strane nadležnog organa Uprave za katastar i državnu imovinu -Područna jedinica Budva, za katastarsku parcelu br. 2061 K.O. Budva;

-Ugovor o zajedničkom građenju, Notarski zapis UZZ 55/2023. godine u ovjerenom prepisu ili original, zaključen između Delić Maje, iz Beograda, Jakovljević Mirjane iz Beograda, Bećir Nebojše, iz Beograda, Ivanović Marine, iz Budve, Bajković Ivana, iz Budve, Vujović Nikole, iz Budve, Ruslan Turlakova, iz Ukrajine i Vitaliy Furnyka iz Ukrajine uz dostavljanje lista nepokretnosti za predmetnu lokaciju.

Navedene izjave potrebno je dostaviti pojedinačne, jer iste predstavljaju dokaze u utvrđivanju potpunog činjeničnog stanja prije donošenja upravnog akta- rješenja, a shodno članu 11. Zakona o upravnom postupku -Načelo istine u kojem je jasno propisano da se u upravnom postupku, moraju pravilno i potpuno utvrditi sve činjenice i okolnosti, koje su od značaja za zakonito i pravilno odlučivanje u upravnoj stvari;

U naloženom roku od 8. dana, imenovani podnosioci predmetnog zahtjeva su aktom, br. 09-332/23-6516/7 od 27.09.2023. godine dostavili dopunu tehničke dokumentacije ali nijesu ispravili tehničku dokumentacij u smislu otklanjanja ovih utvrđenih nepravilnosti:

Nije postupljeno shodno članu 13. Pravilnika, kojim je utvrđeno da je **potrebno obezbijediti sledeće: Sadržaj i broj grafičkih priloga mora da obezbijedi da nijedan dio tehničkog rješenja za koji je potrebno grafičko prikazivanje ne ostane neprikazan. Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne**



parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

**Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu;**

Ugovor o zajedničkom građenju, Notarski zapis UZZ 55/2023. godine u ovjerenom prepisu ili original, zaključen između Delić Maje, iz Beograda, Jakovljević Mirjane iz Beograda, Bećir Nebojše, iz Beograda, Ivanović Marine, iz Budve, Bajković Ivana, iz Budve, Vujović Nikole, iz Budve, Ruslan Turlakova, iz Ukrajine i Vitaliy Furnyka iz Ukrajine uz dostavljanje lista nepokretnosti za predmetnu lokaciju, potpisan je uz saglasnost svih ugovorenih strana, ali uvidom u sadržinu Ugovora, utvrđeno je da je identičan rukopis- potpis za svaku stranku ponaosob. Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da nema urednog punomoćja za Bajković Ljuba iz Budve, koji se pominje kao nosilac punomoćja, ovjerenog od strane nadležnog organa u kome će se sadržati taksativno radnje za koje se punomoćje potpisuje.

Saglasno utvrđenom činjeničnom stanju, 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.

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik  
Minić Siniša, dipl.inž.am.

**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: 2023.10.02 20:19:33 +02'00'