



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  
Br. 09-332/22-1684/2  
Podgorica, 04.05.2022.godine

„BONILA“ D.O.O.

Ul.Prva Proleterska bb  
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: 09-332/22-1684/2  
Podgorica, 04.05.2022. 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 „ BONILA „ D.O.O. Budva za izmjenu rješenja br. UPI-22-332/20-120/14 od 27.10.2020.godine za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta BRGP podzemnih i nadzemnih etaža u iznosu od  $1.062,58+2.305,79=3.368,37$  m<sup>2</sup>, na dijelu urbanističke parcele broj 17.1 i na urbanističkoj parceli br. 17.5, Blok br. 17, na katastarskim parcelama 1136/1 i 1136/6 K.O. Bečići, projektovanog od strane“ Arhi Biro“D.O.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „BEČIĆI“ („Sl. list Crne Gore“, opštinski propisi, broj 01/09), Opština Budva, donosi

## R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje, br.UPI-22-332/20-120/14 od 27.10.2020.godine i „ BONILA„ D.O.O. iz Budve, daje se saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta BRGP podzemnih i nadzemnih etaža u iznosu od  $1.062,58+2.305,79=3.368,37$  m<sup>2</sup>, na dijelu urbanističke parcele broj 17.1 i na urbanističkoj parceli br. 17.5, Blok br. 17, na katastarskim parcelama 1136/1 i 1136/6 K.O. Bečići, investitora „BONILA“ D.O.O. Budva, projektovanog od strane“ Arhi Biro“D.O.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „BEČIĆI“ („Sl. list Crne Gore“, opštinski propisi, broj 01/09), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i usklađenosti osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,47 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 3,15 (Planom propisan 3,18), spratnosti objekta: G+Su+P+6 (planom preporučena spratnost – nije obavezujuća, P+5) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj:09-332/22-1684/1 od 15.03.2022. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta – Glavnom državnom arhitekti, obratilo se „BONILA„ D.O.O. iz Budve, s pozivom na čl. 98.st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za izmjenu rješenja br. UPI-22-332/20-120/14 od 27.10.2020.godine u kojem je imenovanim usvojen njihov zahtjev i data saglasnost na idejno rješenje objekta projektovanog na kat. parcelama br. 1136/1, 1136/6 K.O.Bečići, na dijelu urbanističke parcele UP 17.1 i na UP 17.5 u Bloku 17 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “ Bečići “ ( “ Službeni list Crne Gore “ – opštinski propisi, br. 01/09), izrađenim od strane “ ARHIBIRO “ D.O.O.Budva u smislu oblikovanja i materijalizacije.

Imenovano privredno društvo je uz zahtjev dostavio sledeću dokumentaciju: Izmijenjeno idejno rješenje predmetnog objekta, urađeno od strane “ARHIBIRO “ D.O.O.Budva sa tehničkim opisom apartmanskog bloka, G+Su+P+6 u zaštićenoj digitalnoj

formi; Rješenje br. UPI -22-332/20-120/14 od 27. 10.2020.godine u kojem je usvojen zahtjev " Bonila " D.O.O.Budva za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta projektovanog na kat. parcelama br. 1136/1, 1136/6 K.O.Bečići, na dijelu urbanističke parcele UP 17.1 i na UP 17.5 u Bloku 17 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Bečići " ( " Službeni list Crne Gore " – opštinski propisi, br. 01/09), izrađenim od strane " ARHIBIRO " D.O.O.Budva u smislu oblikovanja i materijalizacije; Ugovor o zajedničkoj izgradnji, ovjeren od notara Knežević Dalibora iz Budve, UZZ 374/20 od 30.04.2020.godine a zaključen između " Bonila " D.O.O.Budva i Sava Stanišić iz Budve; Izjavu projektanta o usaglašenosti urbanističkih parametara sa smjernicama iz urbanističko-tehničkih uslova sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara; Prijavu građenja objekta nadležnoj urbanističko-građevinskoj inspekciji, br. 071/4-7913/1 od 04.12.2020.godine; Urbanističko – tehničke uslove broj: 06-332/20-258/2 od 08.04.2020.godine i br. 06-061-1631/3/2019 od 08.04.2020. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, razmotrilo je predmetni zahtjev i raspoložive spise predmeta, pa je u skladu sa ovlašćenjima iz člana 87.st.4. tač. 1. tač.1-6 i čl. 88 st.2.Zakona, odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa 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.

Saglasnost iz stave 4. tač. 1, 2, 4 i 5.ovog člana izdaje se rješenjem u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

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.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje (tekstualni i grafički dio), izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom urbanističkih parametara, za izgradnju apartmanskog objekta BRGP podzemnih i nadzemnih etaža u iznosu od 1.062,58+2.305,79=3.368,37 m<sup>2</sup>, na dijelu urbanističke parcele broj 17.1 i urbanističkoj parceli br. 17.5, Blok br. 17, na katastarskim parcelama 1136/1 i 1136/6 K.O. Bečići, investitora „BONILA“ D.O.O. Budva, projektovanog od strane“ Arhi Biro“D.O.O. Budva, Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „BEČIĆI“ („Sl. list Crne Gore“, opštinski propisi, broj 01/09), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i usklađenosti

osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,47 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 3,15 (Planom propisan 3,18), spratnosti objekta: G+Su+P+6 (planom preporučena spratnost – nije obavezujuća, je P+5, i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan „BEČIĆI“, u Poglavlju 6.5. Smjernice Arhitektonskog oblikovanja, dati su principi oblikovanja kojim je propisano: „arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja naselja u pravcu visokog turizma“.

Takođe u istom poglavlju su dati „elementi oblikovanja i materijalizacije“ kojim je propisano: „u cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerije se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

## 5.2. OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

### Osnovni uslovi

Dozvoljeno je građenje na svakoj planom predviđenoj urbanističkoj parceli.

Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dati su u okviru grafičkih priloga „Regulaciono rešenje“ i list „Nivelaciono rešenje“ i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrednosti kojke se ne mogu prekoračiti i od njih se može ostupiti na niže vrednosti. Iskazana BRGP podrazumeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili delimično delovi objekata (garaže, podrumi, sutereni).

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Plana su rešenje predloženo od strane planera i nisu obavezujući.

Gabariti planiranih objekata određivače se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana. Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.

Postavljanje objekata u odnosu na javne površine:

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rešenje“ i „Nivelaciono rešenje“.

Bočne građevinske linije određene su u grafičkim prilogima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu. Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta.

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.

Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio objekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati celu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje

može ići do regulacione linije. Samo u izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa uz prethodnu saglasnost nadležnih organa.

Postavljanje objekata u odnosu na susedne parcele:

Građevinska bočna regulacija prema susedu: objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost suseda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele; mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda, pod uslovom da se dobijesaglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja higijensih prostorija; mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda (uz poželjnu saglasnost suseda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima; udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta;

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; maksimalna spratnost; maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli; maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli; kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Objekti u zoni rekonstrukcije i obnove mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

Uvidom u Llistove nepokretnosti :List 5 - prepis preuzet sa sajta Uprave za nekretnine PJ Budva, za katastarske parcele, br. 1136/1 i 1136/6 K.O.Bečići, utvrđeno je pravo korišćenja Stanišić Vuka u obimu 1/1. U spisima predmeta ima notarski zapis Ugovora o zajedničkom građenju, ovjeren od notara Knežević Dalibora iz Budve, UZZ 374/20 od 30.04.2020.godine a zaključen između " Bonila " D.O.O.Budva i Sava Stanišić iz Budve, za predmetnu lokacijikat.parcele br. 113671 i 113676 sve K.O.Bečići, čime je utvrđena legitimacija investitora, shodno citiranim listovima nepokretnosti 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.

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 nadležnom inspekcijskom organu Prijavu

građenja objekta br.071/4-7913/1 od 04.12.2020.godine, kao i zahtjev za izmjenu idejnog rješenja s pozivom na čl. 98.st.5. Zakona, uz obrazloženje da je navedena izmjena neophodna budući da je došlo do izmjene revidovanog glavnog projekta u dijelu broja stanova i to tako što je na šestom spratu objekta umjesto projektovanih 3. stana, izvedena su dva stana a na petom spratu je naj ednom stanu povećan frontalni otvor prema moru sa 250x250 cm na 50x250 cm. U priloženoj Izjavi projektanta, u kojoj je dat i tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara, 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 da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti " BONILA " D.O.O.Budva na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta BRGP podzemnih i nadzemnih etaža u iznosu od 1.062,58+2.305,79=3.368,37 m<sup>2</sup>, na dijelu urbanističke parcele broj 17.1 i na urbanističkoj parceli br. 17.5, Blok br. 17, na katastarskim parcelama 1136/1 i 1136/6 K.O. Bečići, investitora „BONILA“ D.O.O. Budva, projektovanog od strane „Arhi Biro“D.O.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „BEČIĆI“ („Sl. list Crne Gore“, opštinski propisi, broj 01/09), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i usklađenosti osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,47 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 3,15 (Planom propisan 3,18), spratnost objekta: G+Su+P+6 (planom preporučena spratnost – nije obavezujuća, P+5) 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.

Obradio:  
Siniša Minić, dipl.inž.arh.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Mirko Žižić, dipl.inž.arh.