



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja  
urbanizma i državne imovine

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

DIREKTORAT ZA SPROVOĐENJE DRŽAVNIH SMJERNICA  
U OBLASTI ARHITEKTURE  
Broj:05-332/24-2716/2  
Podgorica, 23.02.2024. godine

VUJOVIĆ PERO

BUDVA

Ulica. Gospoština br. 35

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

Obradila:  
Načelnica Direkcije,  
Pavičević Nataša, dipl.pravnik

*Pavičević Nataša*

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.



*Minić Siniša*

Dostavljeno:

-Naslovu:

-a/a.

(planom preporučena – neobavezujuća spratnost P+5) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeće dokaze: Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "STUDIO AC" D.O.O. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom od 13.02.2024. u 12:12:11 +01'00', za izgradnju apartmanskog objekta na opisanoj lokaciji u kojoj je utvrđeno da je tehnička dokumentacija – Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta na kat. parcelama : br. 2449 i 2450 K.O. Budva, izrađena u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkim uslovima za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55, stav 2. tačka 3. i stav 3. ovog Zakona te da su ispoštovani zadati urbanistički parametri: indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta, kao i odnos prema građevinskim linijama i Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju i raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih 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, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja 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, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju objekta apartmanskog objekta ukupne BRGP objekta 554,88+2.569,75=3.124,63 m<sup>2</sup>, na urbanističkoj parceli broj UP5.5, Bloka 5A, na katastarskim parcelama br. 2449 i 2450 sve K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.25/11), da je isto usklađeno sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,512 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 2,99 (Planom propisana 3,00), spratnosti objekta : Po+P+7 (planom preporučena – neobavezujuća spratnost P+5) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanističkim planom " Budva Centar" – Izmjene i dopune (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, br. 25/11), propisane su smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata:



## OPŠTI USLOVI GRAĐENJA - Osnovni uslovi

Dozvoljeno je građenje na svakoj planom predviđenoj urbanističkoj parceli. Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dati su u okviru grafičkih priloga list 6.0 „Regulaciono rešenje“ i list 5.0 „Nivelaciono rešenje“ i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti i od njih se može odstupiti 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 nijesu 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“ list 6.0 i „Nivelaciono rešenje“ list 5.0. Bočne građevinske linije određene su u grafičkim prilozima i definišu osnove i predstavljaju liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu.

Postavljanje objekata u odnosu na susedne parcele:

Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvideti otvore. Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost suseda.

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 dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetranja higijenskih 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; Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja: odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima; odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima

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

cijelu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione inije.

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 dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetranja higijenskih 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; Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja: odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima; odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima. Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenost i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u stavci 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%).

Horizontalna i vertikalna regulacija:

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekata; - Povlačenje prizemlja objekata u odnosu na građevinsku liniju mogu biti za 1,50 m poželjno je u dijelu prema gradskim bulevaru (južna orijentacija) (šema 4).

Krovovi ovih objekata su kosi nagiba 18-23 stepeni, ili ravni a krovni pokrivači adekvatni nagibu.

## SMJERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA

### Principi oblikovanja

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 namenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma.

Elementi oblikovanja i materijalizacija:

Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u gradu, ali i planiranih namjena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmjeren, ali prepoznatljivi urbani karakter.

Objekti u samom centru grada namenjeni razvijanju usluga, trgovine i poslovanja predstavljaju jedan od ključnih faktora u formiranju vizuelnog identiteta i karaktera gradske celine. Oblikovanje ovih objekata treba da odaje jasan, odmeren, ekskluzivan karakter gradskog centra. Primenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nenametljivi. Sama pozicija pojedinih objekata u gradskom centru neminovno sa sobom nosi i nameće ulogu repa prostora, kao dodatne odgovornosti koja se stavlja pred planirani objekat i koja



usmerava i određuje kriterijume oblikovanja. U tom kontekstu se nameće mogućnost planiranja pozicioniranja novih gradskih simbola - objekata koji će planiranom visinom i oblikovanjem postati novi reperi u gradskom okruženju.

Naime, uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je data Izjava projektanta -privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "STUDIO AC" D.O.O. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom od 13.02.2024. u 12:12:11 +01'00', za izgradnju apartmanskog objekta na opisanoj lokaciji u kojoj je utvrđeno da je tehnička dokumentacija – Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta na kat. parcelama : br. 2449 i 2450 K.O. Budva, izrađena u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkim uslovima za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55. stav 2. tačka 3. i stav 3. ovog Zakona te da su ispoštovani zadati urbanistički parametri: indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta, kao i odnos prema građevinskim linijama i Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Uvidom u List nepokretnosti 858-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine - Područna jedinica Budva od 23.02.2024.godine, utvrđeno je pravo korišćenja VUJOVIĆ PERA iz Budve na kat.parcelama., br.2449 i 2450 sve K.O. Budva, u obimu prava 1/1, čime su ispunjeni uslovi za legitimaciju stranke u postupku, odnosno investitora, shodno članu 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 zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ( list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.a.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru: VUJOVIĆ PERU, iz Budve na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koje je izrađeno od strane projektanta "STUDIO AC" D.O.O. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom od 13.02.2024. u 12:12:11 +01'00', za izgradnju apartmanskog objekta ukupne BRGP o bjekta  $554,88+2.569,75=3.124,63$  m<sup>2</sup>, na urbanističkoj parceli broj UP5.5, Bloka 5A, na katastarskim parcelama br. 2449 i 2450 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, Opština Budva, (" Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.25/11), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,512 (Planom propisan 0,60), indeks izgrađenosti 2,99 (Planom propisana 3,00), spratnosti objekta : Po+P+7 (planom preporučena – neobavezujuća spratnost P+5) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.Saglasno izloženom, 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.

Obradila:  
Načelnica Direkcije,  
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

*Nataša Pavičević*

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



*Siniša Minić*