



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
Broj: UP II 09-59/21
Podgorica, 13.12.2021. godine

BUČKOVIĆ MIROSLAV

Ul. Podgorička br. 10
BUDVA

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:

- Naslovu;
- Ražnatović Jakša i Rajka i „ Virt „ D.O.O.Budva, Jadranski put br. 28
- a/a.

**CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA
I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Broj: UP II 09-59/21

Podgorica, 13.12.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, rješavajući po žalbi BUČKOVIĆ MIROSLAVA, iz Budve, izjavljenoj na rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj: UPI -22- 332/21-23/32 od 11.06.2021.godine, na osnovu člana 88. st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore " br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i čl. 18, čl. 46. stav 2, a u vezi člana 126. stav 9. Zakona o upravnom postupku (" Službeni list Crne Gore " br. 56/14, 20/15, 40/16 i 31/17), donosi,

R J E Š E N J E

Odbija se žalba BUČKOVIĆ MIROSLAVA, iz Budve, izjavljenoj na rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj: UPI -22- 332/21-23/32 od 11.06.2021.godine.

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem, usvojen je u stavu 1. Dispozitiva istog, zahtjev Ražnatović Jakše i Rajke i " Virt " D.O.O. Budva i imenovanim data saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti: Po+P+4, bruto razvijene građevinske površine objekta. 2279 m², indeks izgrađenosti 2, 55 i indeks zauzetosti 0,52 u okviru zadate građevinske linije, projektovanog na katastarskoj parceli, br. 2087 K.O. Budva, na urbanističkoj parceli UP br. 20.7, Blok 20 a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Budva Centar " Izmjene i dopune (" Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br.25/11) u smislu oblikovanja i materijalizacije objekata i poštovanja osnovnih urbanističkih parametara.

U stavu 2. Dispozitiva ovog rješenja, zamijenjeno je ovim rješenjem, rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta. br. UPI -22-332/21-23/23 od 20.05.2021.godine.

U obrazloženju ožalbenog rješenja, utvrđeno je da: " Smjenicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Detaljnog urbanističkog " Budva Centar " Izmjene i dopune Opština Budva, utvrđeno je da građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jeste svakako njegove lokalne i klimatske karakteristike koje unaprijed definišu određene zahtjeve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora i izbor, ima elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštita objekata od pregrijavanja u ljetnjem periodu. U cilju očuvanja identiteta mediteranskog objekta, poželjna je primjena

prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugeriraju se primjena građevinskog kamena za oblaganje objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata, izbjegavati materijale kao što su: Termoizolacione fasade, inox limovi, vještački materijali i proizvodi na bazi plastike. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namjenama objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude “.

Na navedeno rješenje žalitelj, kojem je ujedno i rješenjem prvostepenog organa, br. UPI -22-332/21-23/3 od 30.03.2021.godine, priznato svojstvo zainteresovanog lica u upravnom postupku izdavanja predmetne saglasnosti, izjavio je žalbu ovom ministarstvu, u kojoj, u bitnome ističe, da je vlasnik katastarske parcele br. 2086 K.O.Budva na urbanističkoj parceli UP- 20.13, Blok 20 A , koja se graniči sa istočnom i sjevernom stranom sa katastarskom parcelom br. 2087 K.O.Budva na urbanističkoj parceli UP 20.7, Blok 20 A u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Budva-Centar 2 – Izmjene i dopune a koja je u vlasništvu Ražnatović Jakše i Rajke i suinvestitora „ Virt „ D.O.O.Budva. Napominje, da ožalbeno rješenje nije sačinjeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 1062-882/6 od 04.06.2019.godine u kojim jasno piše da minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 6 m, a što u konkretnoj stvari nije slučaj. Naime, kako ističe, projektant je dostavio dopunjeno idejno rješenje sa osnovom podruma, ali iz istog se ne vidi da su nanesene građevinske linije iz kojih bi se vidjele udaljenost garaže od njegove katastarske parcele br 2086 K.O.Budva , koja viri iznad postojećeg terena. Predmetni objekat je, kako ističe, projektovan na udaljenosti od 2 m od bočnih građevinskih linija , a treba da bude po urbanističko-tehničkim uslovima – 3 m. Takođe na osnovu krova, nijesu prikazane građevinske linije a nije tačno prikazan teren oko objekta i postojeći teren susjeda je niži od kote prizemlja objekta od 1,5 m. Investitor nema saglasnost susjeda za primicanje objekta koji se nalazi na kat. parceli br. 2077 K.O.Budva. Napominje, između ostalog, da je netačna tvrdnja projektanta da je Elaborat o parcelaciji po Detaljnom urbanističkom planu, a koji je dat na uknjižbu Upravi za nekretnine dana 16.06.2020.godine, prezentiran u okviru Glavnog projekta o čemu svjedoči Zapisnik urbanističko-građevinskog inspektora.

Sa navedenih razloga i predlažu, da se ožalbeno rješenje poništi kao nezakonito.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa je odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz 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 objektata 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 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Stavom 4. člana 88. Zakona, utvrđeno je da glavni gradski arhitekta može imati stručnu službu a stavom 5. istog člana Zakona, propiano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta odlučuje Ministarstvo.

U odnosu na odlučujuće ožalbene razloge koji se tiču poštovanja urbanističkih parametara i na ostvaren odnos prema građevinskoj liniji, a na osnovu uvida u dostavljeno idejno rješenje (tekstualni i grafički dio) za izgradnju apartmanskog objekta BRGP podzemne i nadzemnih etaža u iznosu od $667,22 + 2.278,47 = 2.945,69$ m², na urbanističkoj parceli broj 20.7, bloka broj 20a, na dijelu katastarske parcele broj :2087 K.O. Budva (odnosno na novoj katastarskoj parceli br. 2087/1 K.O. Budva) Investitora Ražnatović Jakše, Ražnatović Rajke i „VIRT“ d.o.o., svi iz Budve, projektovanog od strane „LINEAARS“ D.O.O. Cetinje, Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Detaljnog urbanističkog plana „Budva Centar“ – Izmjene i dopune, Opština Budva, („Sl. List Crne Gore“, opštinski propisi, broj 25/11), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,52 (planom propisan 0,60), indeksa izgrađenosti 2,55 (planom propisan 2,55), spratnosti objekta Po+P+4 (planom preporučena - neobavezujuća spratnost na nivou urbanističke pšarcele i bloka je Po/Su+P+3 do P+7 i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan „Budva Centar“ – Izmjene i dopune Opština Budva, propisano je sledeće:

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 namenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrednosti koje se ne mogu prekoračiti i od njih se može ostupiti na niže vrednosti. Iskazana BRGP podrazumeva

isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni potpuno ili delimično ukopani 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 zadatah 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. Urbanističko - tehnički uslovi se izdaju isključivo za, planom definisane urbanističke parcele. Površine suterenskih i podrumskih etaža ne uračunavaju se u ukupnu BRGP – namjenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.)

- **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 priložima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. 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 linije.

- **Postavljanje objekata u odnosu na susjedne parcele:**

- Građevinska bočna regulacija prema susedu: Objekti mogu da se grade na udaljenju 100-200 cm od susjeda (uz poželjnu saglasnost suseda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima; Udaljenje veće od 250 cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta.
- Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja: odstojanje do 200 cm, 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.

Smjernicama Arhitektonskog oblikovanja propisano je sledeće:

- **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 namjenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu i: ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte); korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju;

korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namjenom predstavljaju potencijalno nove simbole u gradskom okruženju; korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala; korišćenje prirodnih lokalnih materijal

- **Elementi oblikovanja i materijalizacije:**

Ukoliko bi se morao izabrati jedan od karakterističnih elemenata oblikovanja objekata u ovom kontekstu, onda bi izbor svakako pao na elemente krova; kosi dvovodni krovovi nagiba 18-23 stepena su gotovo najzastupljeniji element oblikovanja na primorskim kućama ovog kraja; upravo se iz tih razloga moraju prepoznati kao sinonimi mediteranskog stila, i nosioci identiteta Budve; njihova primjena na novim objektima se iz tih razloga može smatrati opravdanom, ako ne i obaveznom, ukoliko se želi sačuvati tradicionalni karakter; u cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala; sugeriše se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara; široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli; gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namjenama objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude.“

Distinkcija po nameni svakako je neophodna budući da pozicija i namena objekata u velikoj meri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije. Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizacije objekta upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od sunca, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakterisitke podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su trijemovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori. Itd.

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 namena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmjeren, ali prepoznatljiv urbani karakter.

Nadalje, kako je uvidom u predmetno Idejno rješenje za građenje navedenog objekta, utvrđeno da je istim rješenjem kolski i pješački prilaz objektu projektovan je sa planom planirane saobraćajnice koja je dijelom u sukorišćenju Banović Tatjane i Banović Zorana (direktan prilaz urbanističkoj parceli obezbijeden je sa katastarske parcele br. 2084 K.O.Budva koja je u sukorišćenju ½ pomenutih sukorisnika a nalazi se u sastavu saobraćajnice, ovo ministarstvo je utvrdilo da u dostavljenim spisima predmeta ima akt Opštine Budva – Sekretarijat za komunalno stambene poslove, br. 07-354/20-365/2 od 08.12.2020.godine u kojem je data saglasnost na dostavljeni Glavni projekat arhitekture apartmanskog objekta: Pd+P+4 u zaštićenoj digitalnoj formi na katastarskoj parceli br. 2087, UP 20.7, Blok 20 a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Budva centar „ Izmjene i dopune, čiji su investitori Jakša Ražnatović i Rajka Ražnatović. Takođe u Zapisniku o javnoj raspravi za sporazumno određivanje naknade i predaji nepokretnosti, sačinjen 31.07.2009.godine u Sekretarijatu za zaštitu imovine Opštine Budva u upravnoj

stvari sporazumnog određivanja naknade i predaje nepokretnosti, koja se izuzima od ranijih sukorisnika Banović Zorana i Tatjane u korist Opštine Budva radi izgradnje ulice u naselju Pod magistralom u Budvi, u skladu sa članom 52. Zakona o eksproprijaciji, utvrđen je sledeći Sporazum o naknadi i predaji nepokretnosti, gdje je u stavu 2. ovog Sporazuma, propisano da Opština Budva i raniji sukorisnici: Banović Zoran i Tatjana su saglasni da se naknada iz stava 1 ovog Sporazuma, kompenzuje sa naknadom za uređivanje građevinskog zemljišta po odluci koja važi na dan potpisivanja Sporazuma a prema Ugovoru o uređenju građevinskog zemljišta kojim će navedene obaveze biti precizirane shodno službenoj evidenciji Sekretarijata za investicije, čime će Opština Budva regulisati svoju obavezu plaćanja naknade za izuzetu nepokretnosti. U stavu 3. Sporazuma, Opština Budva na temelju ovog Sporazuma stiče pravo uknjižbe nepokretnosti iz tačke 1. novog Sporazuma, bez daljeg odobrenja ranijih sukorisnika. označenih kao Banović Zorana i Tatjana. Kako se radi o gradskoj saobraćajnici, stekli su se uslovi za primjenu člana 10 stav 10. Zakona o državnoj imovini („Službeni list Crne Gore „, br. 21/09, 40/11), kojim je utvrđeno je da su dobra u opštoj upotrebi, dobra koja su dostupna svima pod jednakim uslovima i njihova upotreba se vrši bez posebnih dozvola ili odobrenja nadležnog organa (putevi, trgovi, vodotoci, luke, aerodromi, gradski parkovi).

Uvidom u List nepokretnosti 919 - prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Budva, utvrđeno je na kat. parcelama, br. 2087 K.O. Budva pravo svojine u obimu 1/1 za Ražnaović Jakšu i Rajku sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkom građenju, UZZ br. 1008/2020 od 24.12.2020. godine sa notarskim zapisom od strane notara lavke Vukčević, zaključen između Ražnatović Jakše i Rajke kao sukorisnika predmetne katastarske parcele i „ Virt „ D.O.O. Budva kao suinvestitora, čime je dokazana legitimacija investitora u skladu sa čl. 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 ovim zakonom, a koju čini između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu i 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.

Saglasno izloženom, a s pozivom na član 126 stav 1. tačka 9 Zakona o upravnom postupku, stekli su se uslovi da se shodno utvrđenom činjeničnom stanju i saglasno članu 87. stav 4. tačka 1. Zakona, donese odluka 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

Mirko Žižić

