



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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj: 09-332/23-6516/5  
Podgorica, 22.09.2023. godine

**Vujović Nikola, iz Budve, Bajković Ivan, iz Budve, Vitaly Furnyka i Ruslan  
Turlakov, iz Ukrajine**

**Ul.Dositejeva br. 44**

**BUDVA**

Predmet: Izjašnjavanje stranke o rezultatima ispitnog postupka po čl.111. st.1.i 2. Zakona o upravnom postupku.

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 za izgradnju apartmansko – poslovnog objekta, izrađenog od strane "KALOS" D.O.O. Budva, ovjerenog elektronskim potpisom, dana: 21.08.2023. u 20:27:24 +02'00', na dijelu urbanističke parcele broj 13.7, Bloka 13, na katastarskoj parceli br. 2061 K.O. Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva Centar" – izmjene i dopune, Opština Budva (" Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 25/11).

Shodno članu 111.st.1. i 2. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), u kojem je utvrđeno da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113. ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka te da stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, a radi izjašnjavanja na rezultate ispitnog postupka, obavještava vas o sledećim nepravilnostima u tehničkoj dokumentaciji:

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 vaš osnovni zahtjev sa dopunama istog, 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 18.09.2023, u 14:47:37+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 i konstatuje 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 preklapljen 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;

**Na osnovu svega utvrđenog, Glavni državni arhitekta, konstatuje da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju predmetnog objekta.**


Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku i čl.87.st. 4. tač.1.al.1.i i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**VLADAN STEVOVIĆ M. Arch.**

Obradili:

Nataša Pavićević, dipl. pravnica 

Siniša Minić, d.i.a. 

**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: 2023.09.22 01:44:20 +02'00'

Dostavljeno:

-Ivan Bajković, adresa: Ulica Mediteranska, br. 65 – Budva;

-Ruslan Turlakov, adresa: Ulica Blaža Jovanovića, br. 19- Budva i

-Vitaly Furnyka, adresa. Ulica Mediteranska, Zgrada Royal Gardens, stan 5, br. 5 -Budva.