



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: 09-8140/4

Podgorica, 03.11.2022. godine

**ALEKSANDAR VASIĆ**

**PODGORICA**

Za Vasić Aleksandra

Stjepčević Marko

Momišići S1, 2/13

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

Dostavljeno:

-a/a

-naslovu





Broj: 09-8140/4  
Podgorica, 03.11.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 i člana 237 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) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu koji je proslijeđen od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosioca Vasić Aleksandra iz Beograda, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „OOUR“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.10.2022.godine u 17:15:40 + 02'00', za izgradnju jednorodničkog stanovanja (SM2), na UP 7, blok 16, na katastarskoj parceli broj 211 i na dijelu kat.parcela broj 209/1, 210/1, 1920/20 i 1920/21 KO Sv.Stefan, u zahvatu planskog dokumenta DUP Kamenovo-Pržno II, za dio Kamenovo-Vrijesno („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 19/10), Opština Budva, donosi

## R J E Š E N J E

Usvaja se zahtjev Vasić Aleksandra, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „OOUR“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.10.2022.godine u 17:15:40 + 02'00', za izgradnju jednorodničkog stanovanja (SM2), na UP 7, blok 16, na katastarskoj parceli broj 211 i na dijelu kat.parcela broj 209/1, 210/1, 1920/20 i 1920/21 KO Sv.Stefan, u zahvatu planskog dokumenta DUP Kamenovo-Pržno II, za dio Kamenovo-Vrijesno („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 19/10), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 175,65m<sup>2</sup> (planom dato 458,00 m<sup>2</sup>), površina pod objektom 175,65m<sup>2</sup> (planom dato 176,00m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,26 (planom dato 0,26), indeks izgrađenosti 0,26 (planom dato 0,67), spratnost objekta P (planom dato P+1+Pk) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-8140/1 od 24.10.2022.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, proslijeđen je predmet od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosioca Vasić Aleksandra iz Beograda, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „OOUR“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim

potpisom projektanta dana 13.10.2022.godine u 17:15:40 + 02'00', za izgradnju jednorodnog stanovanja (SM2), na UP 7, blok 16, na katastarskoj parceli broj 211 i na dijelu kat.parcela broj 209/1, 210/1, 1920/20 i 1920/21 KO Sv.Stefan, u zahvatu planskog dokumenta DUP Kamenovo-Pržno II, za dio Kamenovo-Vrijesno („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 19/10), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 175,65m<sup>2</sup> (planom dato 458,00 m<sup>2</sup>), površina pod objektom 175,65m<sup>2</sup> (planom dato 176,00m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,26 (planom dato 0,26), indeks izgrađenosti 0,26 (planom dato 0,67), spratnost objekta P (planom dato P+1+Pk) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 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), 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 1 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 do 3000 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, izuzev hotela, odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave, te kako trenutno nije imenovan Glavni gradski arhitekta u Opštini Budva, to je za odlučivanje po predmetnom zahtjevu nadležan Glavni državni arhitekta.

Članom 237 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), utvrđeno je da donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanjuje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-061-933/3 izdate 03.09.2019.godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opštine Budva; List nepokretnosti br.1055 KO Sveti Stefan –prepis od 20.09.2022.godine od za kat.parcele br. 209/1, 210/1, 211, 1920/20 i 1920/21 KO Sveti Stefan; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Opštine Budva, Ugovor o kupoprodaju zaveden kod notara pod brojem UZZ.br.378/2022, NKCG-KO 201/2022 od 11.10.2022.godine, Fotokopija swift uplate

kupoprodajne cijene i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta DUP Kamenovo-Pržno II, za dio Kamenovo-Vrijesno („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 19/10), Opština Budva, na katastarskoj parceli broj 211 i na dijelu kat.parcela broj 209/1, 210/1, 1920/20 i 1920/21 KO Sv.Stefan, Opština Budva, planirana je izgradnja objekata jednorodnog stanovanja (SM2).

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su BRGP=458,00m<sup>2</sup>, površina pod objektima 176,00m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,26, indeks izgrađenosti 0,67 i spratnost objekata P+1+Pk.

Stanovanje u zoni nove izgradnje podrazumijeva mogućnost izgradnje na novim lokacijama za izgradnju, izgradnju u okviru postojećeg izgrađenog tkiva na novim urbanističkim parcelama, kao i dogradnju i nadogradnju postojećih objekata u okviru zadatih urbanističkih parametara. Planskim rješenjem u okviru zona nove izgradnje predviđeno je stanovanje manje gustine sa jednorodnim i višeporodničnim niskim i srednje visokim objektima (SM2) u blokovima 8, 11, 12, 13, 16 i 17. Stambeni objekti u zoni nove izgradnje mogu biti slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (objekti u nizu).

Dozvoljeno je građenje na urbanističkoj parceli (koja se formira od cijele postojeće katastarske parcele, djela katastarske parcele ili od više cjelih katastarskih parcela ili njihovih djelova), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana. Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu i definisani su po namjenama. Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu, a širina kolskog pristupa je minimum 3,0 m.

Na terenu sa većim nagibom (visinska razlika na urbanističkoj parceli je veća od 3,00 m) nije dozvoljena izgradnja zasjecanjem terena do granica urbanističke parcele i formiranje betonskih podzida visine veće od 3,0 m. Savladavanje visinske razlike na ovakvim terenima je dozvoljeno projektovanjem kaskadnih objekata, čija visina u svakoj tački, u odnosu na konačno nivelisan i uređen teren, ne smije preći maksimalno dozvoljenu visinu objekta za taj tip izgradnje.

BRGP - bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža objekta uključujući i suteren, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene.

Urbanistička parcela:

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m<sup>2</sup>, a maksimalno 2000 m<sup>2</sup>,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 11 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m<sup>2</sup>,
- bazeni, sportski tereni i terase na terenu ne ulaze u izgrađenost parcele.

## Horizontalna i vertikalna regulacija:

- Maksimalna spratnost objekta:

- niski objekti – prizemlje, 1 sprat i potkrovlje ili prizemlje i 2 sprata –P+1+Pk ili P+2 – odnosno maksimalno tri korsne etaže.

- Maksimalna visina vijenca iznosi:- niski objekti – 9,0 – 10,5 m; P+1+Pk = 9,00 m; P+2 = 10,5 m).

- Na terenu u većem nagibu: u nivou poda nanjiže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene urbanističke parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativima: Stanovanje 1,1 PM ili GM/stanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

Površina pod zelenilom: Predstavlja onaj dio urbanističke parcele koji je namjenjen za površine pod zelenilom i kod urbanističkih parcela sa stanovanjem i turizmom definisan je kao polovina neizgrađenog dijela urbanističke parcele. Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3–5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje objekta jednopородičnog stanovanja (SM2), projektovano od strane „OOUR“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.10.2022.godine u 17:15:40 + 02'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 175,65m<sup>2</sup> (planom dato 458,00 m<sup>2</sup>), površina pod objektom 175,65m<sup>2</sup> (planom dato 176,00m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,26 (planom dato 0,26), indeks izgrađenosti 0,26 (planom dato 0,67), spratnost objekta P (planom dato P+1+Pk) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Konstatovano je da je uzidejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborart parcelacije i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranih objekata i saobraćajnom pristupu. Pristup predmetnoj lokaciji omogućen je preko kat.parcele br. 1920/1 (LN 1055), nekategorisani putevi, vlasništvo Crna Gora/Budva.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta DUP Kamenovo-Pržno II, za dio Kamenovo-Vrijesno („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 19/10), Opština Budva.

Uvidom List nepokretnosti br.1055 KO Sveti stefan –prepis od 20.09.2022.godine utvrđeno je da su kat.parcele br. 209/1, 210/1, 211, 1920/20 i 1920/21 KO Sveti Stefan u korišćenju Vasić Aleksandra u obimu prava 1/1.

Uvidom u Ugovor o kupoprodaju ovjeren kod notara Ivanović Đorđa iz Tivta, zaveden pod brojem UZZ.br.378/2022, NKCG-KO 201/2022 od 11.10.2022.godine, utvrđeno je da je isti zaključen između Opštine Budva i Vasić Aleksandra, gdje je predmet ugovora o kupoprodaji prenos prava svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnostima koje se nalaze u Opštini Budva, potes Sveti Stefan, upisane u listu nepokretnosti br.1055 KO Sveti Stefan označene kao kat.parcele 1920/20 površine 5m2, i kat.parcele 1920/21 površine 46m2, koje treba uknjižiti na Vasić Aleksandra nakon što isti isplati ukupnu kupoprodajnu cijenu.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Vasić Aleksandru, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „OOUR“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.10.2022.godine u 17:15:40 + 02'00', za izgradnju jednorodničkog stanovanja (SM2), na UP 7, blok 16, na katastarskoj parceli broj 211 i na dijelu kat.parcela broj 209/1, 210/1, 1920/20 i 1920/21 KO Sv.Stefan, u zahvatu planskog dokumenta DUP Kamenovo-Pržno II, za dio Kamenovo-Vrijesno („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 19/10), Opština Budva, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

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.

**V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

