



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat Glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 09-332/22-2307/2  
Podgorica, 20.04.2022. godine

**PREDUZETNIK BANOVIĆ ZORAN**

**BUDVA**  
Primorski bataljon br.10

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**  
  
**MIRKO ŽIŽIĆ**  


Dostavljeno:

- a/a
- naslovu



Broj: 09-332/22-2307/2  
Podgorica, 20.04.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („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“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu preduzetnika Banović Zorana, koji obavlja privrednu djelatnost izgradnje stambenih i nestambenih zgrada iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta „A“ i apartmanskog objekta „B“ koji se nalazi na UP 8-18 (koju čine kat.parcele br.1991/9, 1991/10 i 1991/33 sve KO Budva), UP 8-20 (koju čini kat.parcela br.1991/8 sve KO Budva) i UP 8-22 (koju čine kat.parcele br.1991/23, 1991/29 i 1991/31 sve KO Budva), Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Babin Do“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 11/12), donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** preduzetniku Banović Zoranu, koji obavlja privrednu djelatnost izgradnje stambenih i nestambenih zgrada iz Budve, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta „A“ i apartmanskog objekta „B“ koji se nalazi na UP 8-18 (koju čine kat.parcele br.1991/9, 1991/10 i 1991/33 sve KO Budva), UP 8-20 (koju čini kat.parcela br.1991/8 sve KO Budva) i UP 8-22 (koju čine kat.parcele br.1991/23, 1991/29 i 1991/31 sve KO Budva), Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Babin Do“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 11/12), ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP=6.905,36 m<sup>2</sup> (planom dato nadzemno 4.168,00 m<sup>2</sup> – ostvareno 4.167,18 m<sup>2</sup>), indeksom zauzetosti 0,40 (planom dato 0,40), indeksom izgrađenosti 2,00 (planom dato 2,00), spratnost objekta Po2+Po1+S+P+3+Ps (planom dato P+3+Pk), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-2307/1 od 01.04.2022.godine, preduzetnik Banović Zoran koji obavlja privrednu djelatnost izgradnje stambenih i nestambenih zgrada iz Budve, obratio se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta „A“ i apartmanskog objekta „B“ koji se nalazi na UP 8-18 (koju čine kat.parcele br.1991/9, 1991/10 i 1991/33 sve KO Budva), UP 8-20 (koju čini kat.parcela br.1991/8 sve KO Budva) i UP 8-22 (koju čine kat.parcele br.1991/23, 1991/29 i 1991/31 sve KO Budva), Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Babin Do“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 11/12), ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP=6.905,36 m<sup>2</sup> (planom dato nadzemno 4.168,00 m<sup>2</sup> – ostvareno 4.167,18 m<sup>2</sup>), indeksom zauzetosti 0,40 (planom dato 0,40), indeksom



izgrađenosti 2,00 (planom dato 2,00), spratnost objekta Po2+Po1+S+P+3+Ps (planom dato P+3+Pk), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj:06-061-805/3 izdate 21.08.2018. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva; Urbanističko-tehničke uslove broj:06-061-806/3 izdate 21.08.2018. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva; Urbanističko-tehničke uslove broj:06-061-807/3 izdate 17.10.2018. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva; List nepokretnosti broj 2122 KO Budva – prepis br.104-919-5225/2022 od 08.04.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva za katastarsku parcelu broj 1991/8 KO Budva; List nepokretnosti broj 3269 KO Budva – prepis br.104-919-5224/2022 od 08.04.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva za katastarsku parcelu broj 1991/23 KO Budva; List nepokretnosti broj 2123 KO Budva – prepis br.104-919-5221/2022 od 08.04.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva za katastarske parcele broj 1991/9, 1991/10 i 1991/34 sve KO Budva; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta; Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ br.204/2019 od 21.02.2019.godine i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenju digitalnoj formi.

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), 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.

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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Babin do“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 11/12), Opština Budva, za urbanističke parcele UP8-18, UP8-20 i UP8-22 planirana je namjena stanovanje.

U Zoni S2 planirano je stanovanje srednje gustine spratnosti do P+3+Pk, u blokovima br. 5a, 6 i 7 i delovima blokova 5, 8, 9 i 10. Planirani indeks zauzetosti je 0,40, dok je planirani indeks izgrađenosti 2.0. Parametri za ovu izgradnju su dati u okvirima vrijednosti koje su GUP-om date za zonu stanovanja srednjih gustina sa malim povećanjem indeksa izgrađenosti u zoni S2 s obzirom da je to istovremeno i zona rekonstrukcije i obnove. U



okviru zona S1 i S2 nalazi se i nekoliko novih lokacija za izgradnju, ali nedovoljno da se formira zona Stanovanje u zoni nove izgradnje. Podrazumjeva se mogućnost izgradnje u postojećem urbanom tkivu i na novim lokacijama za izgradnju, odnosno u okviru postojećeg tkiva planirana je nova izgradnja na praznim parcelama, zamena postojećih objekata novim, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u okviru zadatih parametara. U objektima namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u dijelu objekta. Djelatnosti koje se mogu graditi su one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, izvjesni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, zabavišta i sl., a prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti. Građevinska linija je data kao linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja). Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. 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 okolnog terena ili trotoara.

Dozvoljena spratnost-visina objekata za zonu S2 maksimalno suteran (ili podrum), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje - Su(ili Po)+P+3+Pk ili suteran (ili podrum, odnosno - pet korisnih etaža. (u grafičkom prilogu obeleženo kao P+3+Pk). Maksimalna visina vijenca iznosi 13,5 m, mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca.

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

Visina nazidka potkrovne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suteranskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Posljednja etaža se može izvesti kao potkrovlje ili povučena etaža. Povučenom etažom se smatra fasadno platno posljednje etaže povučeno pod uglom od 57 stepeni u odnosu na horizontalni ravan, odnosno fasadno platno povučeno za minimalno za 1.5 m od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovati kao plitak kosi krov (do 15 stepeni) sa odgovarajućim krovnim pokrivačem. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju predviđeno je da se prilikom obrade fasada izbegavaju elementi koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Nepoželjna je pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd. Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge

mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl. U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu, kao i Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane nadležnog organa. Kolski prilaz objektu obezbijeđen je sa javnog ulice Maksima Gorkog, a preko katastarske parcele broj 1991/30.

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 Detaljni urbanistički plan „Babin do“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 11/12), Opština Budva.

Uvidom u izjavu geodetske licencirane organizacije utvrđeno je da je pješački ulaz u planirane objekte sa sjeverne strane na etaži prizemlja, a samoj lokaciji se pristupa se postojeće saobraćajnice Ulice Maksima Gorkog koja se nalazi na kat.parceli br. 1991/1 KO Budva, dok je kolski pristup obezbijeđen preko parcele br.1991/30 KO Budva.

Uvidom u List nepokretnosti broj 2122 KO Budva – prepis br.104-919-5225/2022 od 08.04.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1991/23 KO Budva, u sukorišćenju Jovanović Iva, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti broj 3269 KO Budva – prepis br.104-919-5224/2022 od 08.04.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1991/8 KO Budva, u svojini Jovanović Verice i Sutka Tatjane, u obimu prava 1/2.

Uvidom u List nepokretnosti broj 2123 KO Budva – prepis br.104-919-5221/2022 od 08.04.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 1991/9, 1991/10 i 1991/34 sve KO Budva u korišćenju Jovanović Dušana u obimu prava 1/1.

Uvidom u Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ br.204/2019 od 21.02.2019.godine, ovjeren kod notara Vuksanović Branke, utvrđeno je da je isti zaključen između Jovanović Dušana, Jovanović Iva, Jovanović Verice, Sutka Jovanović Tatjane i preduzetnika Banović Zorana iz Budve, i unesen u katastru nepokretnosti kao zabilježba tereta – List nepokretnosti br.2122, br. 3269, br.2123 sve KO Budva izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje objekta višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem, projektovano od strane „URBANIST PROJECT“ d.o.o. Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=6.905,36 m<sup>2</sup> (planom dato nadzemno 4.168,00 m<sup>2</sup> – ostvareno 4.167,18 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,40 (planom dato 0,40), indeks izgrađenosti



2,00 (planom dato 2,00), spratnost objekta Po2+Po1+S+P+3+Ps (planom dato P+3+Pk), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti preduzetniku Banović Zoranu, koji obavlja privrednu djelatnost izgradnje stambenih i nestambenih zgrada iz Budve, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane strane „Urbanist project“ d.o.o. Budva, projekta za izgradnju apartmanskog objekta „A“ i apartmanskog objekta „B“ koji se nalazi na UP 8-18 (koju čine kat.parcele br.1991/9, 1991/10 i 1991/33 sve KO Budva), UP 8-20 (koju čini kat.parcela br.1991/8 sve KO Budva) i UP 8-22 (koju čine kat.parcele br.1991/23, 1991/29 i 1991/31 sve KO Budva), Opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Babin Do“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 11/12) 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ

