



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: 05-332/24-15754/4  
Podgorica, 06.03.2025. godine

## PAPAZYAN ASHOT I MRVALJEVIĆ DRAGAN

**BUDVA**

Agencija „BOKI“ Trg Sunca br.2

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka s pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj: 05-332/24-15754/1 od 29.11.2024.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratili su se Papazyan Ashot i Mrvaljević Dragan, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ATRIUM“ Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.11.2024. godine u 12:28:19 + 01'00' za izgradnju apartmanskih objekata 4\*-objekti A, B i C, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 559/22 i 559/23 KO Bečići, koje čine dio UP 84.9, blok 84A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 01/09), Opština Budva.

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, 86/22 i 4/23), 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.

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Sagledavajući predmetno idejno rješenje zaključeno je da se istim planira gradnja na dijelu UP 84.9, blok 84A. Na osnovu uvida u kompletnu tehničku dokumentaciju, planski dokument i zvanični sajt Uprave za nekretnine „Geoportal“ da se ustanoviti da se na preostalom dijelu UP 84.9 nalazi više izgrađenih objekata, pa je s tim u vezi potrebno dostaviti podatke o ovim objektima u smislu dopunjene Izjave projektanta i Izjave geodete. Tačnije, u tehničkom opisu idejnog rješenja i Izjavi projektanta je neophodno dostaviti urbanističke parametre svih objekata na predmetnoj UP 84.9 (korisna površina BRGP, površina pod objektima, spratnost, broj parking mjesta i slično) kako bi se mogla ustanoviti iskorišćenosti ovih parametara na nivou predmetne UP 84.9. Zatim, u Izjavi geodetske licencirane organizacije navesti sve katastarske parcele koje ulaze u sastav predmetne UP 84.9, njihovu površinu i površinu postojećih objekata na njima.

Nadalje, a u vezi sa prethodnim, na grafičkim priložima idejnog rješenja: uža i šira situacija, osnova prizemlja, karakteristični presjeci i izgledi, potrebno je prikazati sve susjedne objekte sa iskotiranim udaljenjem od istih. Napominjemo da je shodno smjernicama iz plana za predmetnu lokaciju, poglavlje 5.3.1 *Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata-stanovanje male gustine u zoni nove izgradnje sa jednorodničnim stanovanjem*, minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta 4 m.

U istom poglavlju 5.3.1 Plana- *Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata-stanovanje male gustine u zoni nove izgradnje sa jednorodničnim stanovanjem*, stoji da su krovovi ovih objekata kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23%, što konkretno nije slučaj budući da je krov sva tri apartmanska objekta predviđen kao ravan.

Prema planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima br. 08-332/23-8851/4-2023 od 18.03.2024.godine, predmetna urbanistička parcela je pretežne namjene površine **stanovanje manje gustine-SM**, a dopunske-**jednorodnično stanovanje sa smještajnim kapacitetima**. Dalje je navedeno da, stanovanje male gustine u zoni nove izgradnje sa jednorodničnim stanovanjem podrazumijeva **broj stanova u objektu od 1 do 6, pri čemu se turistički apartman smatra stambenom jedinicom**. Zatim se navodi na strani 6 UT-a, uslova za izradnju objekata stanovanja manje gustine sa ekskluzivnim rezidencijalnim stanovanjem palnirane su zgrade visokog standarda stanovanja-**vile sa kvalitetnim vizurama i prirodnim položajem terena**. Imajući prethodno u vidu, konstatuje se da idejno rješenje nije projektovano shodno citiranim smjernicama budući da je objekat A planiran kao apartmanski sa ukupno 20 apartmana, dok objekat B ima ukupno 34 apartmana. Prema tome, u slučaju da je želja investitora gradnja apartmaskih objekata na predmetnoj lokaciji je moguće projektovati više objekata tako da broj apartmana pojedinačno po objektu ne prelazi 6 ili izgraditi više objekata ekskluzivnog stanovanja-vile.

Zatim, imajući u vidu karakteristike terena predmetne lokacije i veliki nagib istog, neophodno je planirati objekte kaskadno postavljenje, a sve u skladu sa smjernicama iz Plana poglavlje *Uslovi za arhitektonsko oblikovanje* gdje se između ostalog navodi da zona iznad magistrale (većinom se odnosi na Bečiće) zahteva **potpuno prilagođavanje morfologiji terena** i upućuje na formiranje „zatalasanih“ i pokrenutih arhitektonskih struktura.

Osim navedenog, teren je neophodno projektovati u skladu sa Članom 12 *Odlukom o postavljanju odnosno građenju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Budva* gdje propisano da je maksimalna visina potpornog zida može biti 2,50 m, osim uz javne saobraćajnice. Terene pod velikim nagibom **nivelisati sa kaskadnim podzidima**, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Na prostoru između

dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. Takođe, navodimo da predmetno idejno rješenje nije projektovano shodno Odluci, gdje se sagledavajući grafičke priloge, Izgledi, Presjeci i 3D prikazi, jasno da utvrditi da su podzide znatno veće visine od maksimalnih 2,50 m.

Planskim dokumentom propisano je da erekeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata mogu da prelaze građevisku 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. Uvidom u idejno rješenje, konstatovano je da terase objekta A prelaze Gl liniju ka saobraćajnici (grafički prilozima *Sjeverena fasada A,B,C, Presjek A-A, Osnove objekta A*) znatno više od propisanih 1,20 m. Sve citirane elemente koji idejnim rješenjem prelaze Gl linije je takođe neophodno iskotirati na svim grafičkim prilozima. Osim toga, iskotirati udaljenje GL od granice parcele na situacijama, osnovama, presjecima i izgledima.

Smernicama iz Plana **kota prizemlja na terenu u većem nagibu** je u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. Prema grafičkim prilozima idejnog rješenja zaključuje se da etaža prizemlja objekta A nije projektovana u skladu sa citiranim budući da je ista postavljena na visini od cca 4,10 m u odnosu na konačno uređen i nivelisan teren (garf. prilozima Presjek 1-1, Presjek 2-2).

Sagledavajući idejno rješenje konstatuje se da je planirano parkiranje na parteru uz saobraćajnicu, 3 parking mjesta kojima se pristupa preko planom predviđenog trotoara. Iz bezbjednosnih razloga nije dozvoljeno postavljanje parking kojima se pristupa direktno sa ulice, već je potrebno **predvidjeti jedan prilaz sa ulice ka svim parking mjestima** za bezuslovno parkiranje unutar predmetne parcele.

Priložene Grafičke priloge-3D prikazi objekata inkorporirani u realno okruženje dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine).

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjenja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

