



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/24-15079/5  
Datum: 13.12.2024.godine

**„Budva Investment Montenegro” d.o.o. Budva, Pavlović Spalević Jelena, Đurišić  
Vjera i Vešović Dražen**

**PODGORICA**  
Vijenci Danila Kiša 1

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**MINISTAR**

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/24-15079/5

Datum: 13.12.2024.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog 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, 86/22 i 4/23), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Budva Investment Montenegro“ d.o.o. Budva, Pavlović Spalević Jelena, Đurišić Vjera i Vešović Dražen, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „CRTA“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP17, koju čini katastarska parcela br.472/1 KO Budva, u zahvatu „Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ Izmjene i dopune, u Opštini Budva, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** podnosiocima zahtjeva „Budva Investment Montenegro“ d.o.o. Budva, Pavlović Spalević Jelena, Đurišić Vjera i Vešović Dražen na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „CRTA“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.12.2024. godine u 11:50:53 +01'00', za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP17, koju čini katastarska parcela br.472/1 KO Budva, u zahvatu „Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ Izmjene i dopune, u Opštini Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine 2 726.80m<sup>2</sup> (planom zadato 2 727m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 1.40 (planom zadato 1.40); indeksa zauzetosti 0.35 (planom zadato 0.35); spratnosti od Po(G)+Su(G)+Segment (P+2)+Segment II (P+2)+Segment III (P+2) (planom zadato od G+P+2 do G+P+4) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-15079/1 od 18.11.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se „Budva Investment Montenegro“ d.o.o. Budva, Pavlović Spalević Jelena, Đurišić Vjera i Vešović Dražen, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Crta“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambenog objekta na kat. parceli br. 472/1 KO Budva, u zahvatu DUP-a „Dubovica I izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 01/14), opština Budva.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio 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, 86/22 i 4/23), 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 građevniskoj 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 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/23-140/3 izdate 13.04.2023. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva; Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ br.655/2024 od 07.08.2024.godine zaključen između „Budva Investment Montenegro” d.o.o. Budva, Pavlović Spalević Jelena, Đurišić Vjera i Vešović Dražen, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije 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.

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dostavljeno dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "CRTA"d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.12.2024. godine u 11:50:53 +01'00', za stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP17, koju čini katastarska parcela br.472/1 KO Budva, u zahvatu "Detaljnog urbanističkog plana "Dubovica I" Izmjene i dopune, u Opštini Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine 2 726.80m<sup>2</sup> (planom zadato 2 727m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 1.40 (planom zadato 1.40); indeksa zauzetosti 0.35 (planom zadato 0.35); spratnosti od Po(G)+Su(G)+Segment (P+2)+Segment II (P+2)+Segment III (P+2) (planom zadato od G+P+2 do G+P+4).

Prema Planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u okviru površina stanovanje srednje gustine u zoni nove izgradnje (SS4). Veći dio zone se nalazi na terenu većeg nagiba i sa stanovišta vizura predstavlja jedan od najatraktivniji djelova grada. Ova zona je namjenjena novoj izgradnji sa višeporodičnim i višestambenim objektima. Pod višeporodičnim objektom smatra se objekat sa najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. Pod višestambenim objektom smatra se zgrada sa najmanje 7 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. Maksimalna spratnosti objekta je od G+P+2 do G+P+4. Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu) osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata, kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža može biti u više podzemnih etaža. Maksimalni indeks zauzetosti iznosi 1.40, dok je maksimalni indeks izgrađenosti 0,35. Ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP.

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele za slobodnostojeće objekte iznosi 2,50 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,50m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4,00m. Podzemne garaže mogu zauzimati

veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (PGL) se određuje na sljedeći način:

- najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m.

**Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa zadatom građevinskom linijom i osnovnim urbanističkim parametrima.**

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene. Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.). 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.

Uvidom u idejno rješenje utvrđeno je da objekat svojim oblikovanjem slijedi ambijentalna svojstva područja, bez narušavanja postojećeg ambijenta. Objekat je kaskadno riješen i prati morfologiju terena. Podzide, koje su uslovljene terenom u velikom nagibu, poštuju planom definisane visine i ozelenjene su vertikalnim zelenilom. Fasada objekta je planirana u kombinaciji kamena - lokalne bunje i demit - bijele boje.

**Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.**

Uvidom u List nepokretnosti br.106 KO Budva - prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine dana 13.12.2024.godine utvrđeno je da je kat.parcela 472/1, u svojini Vjere Đurišić, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Budva Investment Montenegro” d.o.o. Budva, Pavlović Spalević Jelena, Đurišić Vjera i Vešović Dražen, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, , projektovano od strane “CRTA” d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.12.2024. godine u 11:50:53 +01'00', za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP17, koju čini katastarska parcela br.472/1 KO Budva, u zahvatu “Detaljnog urbanističkog plana “Dubovica I” Izmjene i dopune, u Opštini 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, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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 GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Mirjana Đurišić**

