



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine  
Direktorat za sprovođenje državnih smjernica  
u oblasti arhitekture

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

Broj: 05-332/24-8435/2  
Podgorica, 11.07.2024. godine

MUGOŠA ZORAN

PODGORICA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Rješenje obradila:  
Načelnica Direkcije,  
Pavičević Nataša, dipl.pravnik

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.



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: 05-332/24- 8435/3  
Podgorica, 11.07.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 4. tač.1.a1 i 2., čl. 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 i 4/23), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu MUGOŠA ZORANA, iz Podgorice, za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog naselja - apartmanski objekti: 18, 19, 20, 21 i 22, projektovanog od strane "LD STUDIO" D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.06.2024., +01'00', BRGP podzemnih i nadzemnih etaža BRGP = 2.357,03 + 5.963,87 = 8.320,90 m<sup>2</sup>, na urbanističkim parcelama br. UP 28, UP 29, UP 30, UP 31, UP 32, BLOK 20, na katastarskim parcelama broj 422/14, 422/15, 422/9, 422/8, 422/7 sve K.O. Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 01/14) Opština Budva, donosi

## R J E Š E N J E

Daje se saglasnost MUGOŠA ZORANU, iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog naselja - apartmanski objekti: 18, 19, 20, 21 i 22, projektovanog od strane "LD STUDIO" D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.06.2024., +01'00', BRGP podzemnih i nadzemnih etaža BRGP = 2.357,03 + 5.963,87 = 8.320,90 m<sup>2</sup>, na urbanističkim parcelama br. UP 28, UP 29, UP 30, UP 31, UP 32, BLOK 20, na katastarskim parcelama broj 422/14, 422/15, 422/9, 422/8, 422/7 sve KO Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 01/14) Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: za UP 29, UP 30, UP 31, indeksa zauzetosti 0,30 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 0,90 (Planom propisan 0,90), spratnosti objekta: Po/Su+Pr+2S (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+Pr+2S), za UP 32 indeksa zauzetosti 0,36 (Planom propisan 0,40), indeksa izgrađenosti 1,80 (Planom propisan 1,80), spratnosti objekta Po/Su+Pr+4S (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+Pr+4S, ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. 05-332/24-8435/1 od 17.06.2024. godine, sa dopunama od 28.06.2024. godine, MUGOŠA ZORAN, iz Podgorice, obratio se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog naselja - apartmanski objekti:

18, 19, 20, 21 i 22, projektovanog od strane "LD STUDIO" D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.06.2024., +01'00', BRGP podzemnih i nadzemnih etaža BRGP = 2.357,03 + 5.963,87 = 8.320,90 m<sup>2</sup>, na urbanističkim parcelama br. UP 28, UP 29, UP 30, UP 31, UP 32, BLOK 20, na katastarskim parcelama broj 422/14, 422/15, 422/9, 422/8, 422/7 sve KO Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 01/14) Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: za UP 29, UP 30, UP 31 indeksa zauzetosti 0,30 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 0,90 (Planom propisan 0,90), spratnosti objekta: Po/Su+Pr+2S (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+Pr+2S), za UP 32 indeksa zauzetosti 0,36 (Planom propisan 0,40), indeksa izgrađenosti 1,80 (Planom propisan 1,80), spratnosti objekta Po/Su+Pr+4S (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+Pr+4S, ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prikljukom lokaciji i objektima.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica arhitekture sledeće dokaze: Saglasnost ovjerenu od strane Notara, Ov. Br. 4671/2024 od 03.07.2024. godine, datu od strane Medenice, Rajka, Delić Borislava, Zečević Vojislava i Matijević Jelene, da ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica arhitekture, može izdati saglasnost na idejno rješenje za izgradnju objekta na kat. parcelama br. 422/1, 422/3, 422/4, 422/5, 422/6, 422/7, 422/8 422/9, 422/10, 422/11, 422/12, 422/13, 422/14, 422/15, 422/16, 422/22, 422/23, 422/24, 422/25, 422/26, 422/29, 422/30, 422/31, 422/32, 422/33, 422/37, 422/38, 422/40, 422/52, 422/53, 422/54, koje su upisane kao nepokretnosti u Listu nepokretnosti br. 511 po osnovu UZZ 918/2023 od 22.12.2023. godine K.O Budva; Ugovor o prodaji sa Notarskom oznakom UZZ 918/2023 od 22.12.2023. godine, zaključen između Zorana Mugoše, Anđele Mugoše, Rajka Medenice, Borislava Delića, Vojislava Zečevića, Jelene Matijević i Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Razmatrajući predmetni zahtjev sa spisima predmeta, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture odlučilo je kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), taksativno su utvrđena 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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture dao je Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog naselja - apartmanski objekti: 18, 19, 20, 21 i 22, projektovanog od strane "LD STUDIO" D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.06.2024., +01'00', BRGP podzemnih i nadzemnih etaža BRGP =  $2.357,03 + 5.963,87 = 8.320,90$  m<sup>2</sup>, na urbanističkim parcelama br. UP 28, UP 29, UP 30, UP 31, UP 32, BLOK 20, na katastarskim parcelama broj 422/14, 422/15, 422/9, 422/8, 422/7 sve KO Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 01/14) Opština Budva, urađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: za UP 29, UP 30, UP 31 indeksa zauzetosti 0,30 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 0,90 (Planom propisan 0,90), spratnosti objekta: Po/Su+Pr+2S (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+Pr+2S), za UP 32 indeksa zauzetosti 0,36 (Planom propisan 0,40), indeksa izgrađenosti 1,80 (Planom propisan 1,80), spratnosti objekta Po/Su+Pr+4S (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+Pr+4S, ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

Naime, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Planskim dokumentom - Detaljnim urbanističkim planom „Dubovica I“, utvrđeno je da je propisano sledeće:

Shodno članu 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata Lokacija za građenje (u daljem tekstu: lokacija) je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom. Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.

Objasnenje pojmova koji se koriste u planu:

Objasnenje sljedecih pojmova je istovremeno i obavezni sastavni dio pojedinih UTU gdje se neki od pojmova navodi. 1. Nadzemna etaža je bilo koja etaža objekta (na i iznad konacno nivelisanog i uredenog terena), uključujući i prizemlje (ali ne i potkrovlje). Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obracun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etazu od 3,0 do 3,2 m;
- poslovno-komercijalnu etazu u prizemlju do 4,0 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

Podzemna etaža ( garaza - G, podrum - Po ili suteran - Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konacno uredenog i nivelisanog terena. Na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konacno uredenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garazu), osim objekata javne namjene, visestambenih objekata i poslovnih objekata, kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaza može biti u više podzemnih etaža. Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 3,0 m, ni nize od 2,20 m.

Suteren se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteren.

Korisna etaža objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m.

Svjetla visina korisne etaže iznosi minimalno 2,50 m.

Stambena jedinica je stan ili turistički apartman.

Objekat veće visine je objekat do pet nadzemnih etaža s mogućnošću izgradnje podruma (ili garaze u suterezu). Maksimalna spratnost višeg objekta se označava na sljedeći način: G(ili Po)+P+3+Pk ili G(ili Po)+P+4.

Površina pod otvorenim sportskim terenom, otvorenim bazenom i fontanom ne računa se u izgrađenu površinu.

Prostor za izgradnju urbanističke parcele za građenje jednostrano i dvostrano ugrađenog objekta može se biti do granica bočnih urbanističkih parcela, uz uslov da se sa te strane ne mogu graditi otvori (prozori i vrata) osim ukoliko susjedna parcela nije javna parkovska, odnosno saobraćajna površina.

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

- ukoliko je namjena podruma ili suterena poslovna (stambeni prostor, trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena.
- ukoliko je namjena podruma ili suterena za garazu, stanarske ostave (podrume), magacine ili instalacionu etažu, onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP.

Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju:

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističke parcele, na izgradnju novih zgrada, dogradnju, nadogradnju i rekonstrukciju postojećih zgrada na zemljištu za javne namjene, zemljištu za izgradnju zgrada za stanovanje i druge sadržaje, odnosno na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu.

Dozvoljeno je građenje na katastarskoj parceli koja se zadržava u postojećim granicama i koja kao takva postaje urbanistička parcela, kao i na novoformiranoj urbanističkoj parceli (koja se formira kao dio katastarske parcele ili od više katastarskih parcela ili njihovih dijelova), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu Programskog zadatka za izradu planske dokumentacije - DUP Dubovica I, uslova izgradnje iz ovog plana (kao što je dato u grafickom prilogu - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija").

Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj mogu izgraditi zgrade u skladu sa uslovima parcelacije i izgradnje. Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafickom prilogu - list 09. "Planirano stanje - nacrt parcelacije i preparcelacije". Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i maksimalna dozvoljena spratnost, maksimalna površina pod objektima, maksimalna ukupna BRGP svih objekata), pretezna namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli 19: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Planirane urbanističke parcele su definisane u grafickim priložima - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija" i list 09. "Planirano stanje - nacrt parcelacije i preparcelacije". Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dode do neslaganja između azurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je azurno katastarsko stanje.

Predlaže se mogućnost objedinjavanja dve (2) urbanističke parcele u jednu (1) urbanističku parcelu, ukoliko omogućava bolje i racionalnije rješenje, s tim što se zadržavaju urbanistički parametri za taj tip stanovanja.

Velicina i površina objekata:

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafickom prilogu - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija", u urbanisticko-tehničkim uslovima za svaku namjenu i u Tabeli 19: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati samo na nize vrijednosti.

Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila).

U planu Dubovica I, izmjene i dopune na parcelama na kojima je predviđena nova gradnja, a koje su razmatrane ovim planom, obrađivač plana predlaže da se na jednoj urbanističkoj parceli mogu predvidjeti dva (2) nova objekta umjesto jednog (1) i obratno ukoliko ukupan zbir površina ne prekoračuje maksimalne vrijednosti parametara predviđenih za tu urbanističku parcelu, a u svemu prema zadatim urbanističkim uslovima.

Dozvoljena izgradnja:

Dozvoljena je izgradnja stambenih zgrada i zgrada za djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, ugostiteljstva, zanatskih usluga, socijalne zaštite, obrazovanja, zdravstva, kulture, komunalnih servisa (trafostanice, crpne stanice, rezervoari vodovoda), sporta i rekreacije i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu. Namjene su naznačene u grafickom prilogu - list 06. "Planirano stanje - namjena površina". Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada, garaza i privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu, u skladu sa UTU za svaku namjenu.

Postavljanje objekta u odnosu na javne površine:

Gradevinska linija (GL) je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafickom prilogu - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija". Gradevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Bocna gradevinska linija određena je u grafickim priložima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi. U ostalim slučajevima, bocna gradevinska linija je kroz propisane udaljenosti od susjednih objekata i urbanističkih parcela utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu. Gradevinska linija prizemlja (GLP) predstavlja obavezu povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaza, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Gradevinska linija prizemlja vazi samo uz gradevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepenista, ulazi u objekte i sl.

Gradevinska linija na zadatoj minimalnoj visini (GL h= min ... m) predstavlja obavezu ostavljanja slobodnog pristora na novou prizemlja objekta, radi formiranja prolaza i pasaza, minimalne visine koja je data u metrima. Građenje je dozvoljeno samo iznad te zadate visine. Podzemna gradevinska linija (PGL) kao gradevinska linija podzemne etaže namjenjene za garaze, određuje granicu ispod površine terena, do koje je dozvoljeno građenje garaze. Gradevinska linija garaze definisana je kroz UTU i u grafickom prilogu - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija". Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do gradevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze gradevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na maks. 50% površine fasade, na minimalnoj visini od 3,0 m od konacno nivelisanog i uredenog okolnog terena ili trotoara. Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim gradevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u gradevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju postovati svi stavovi iz prethodnih uslova. Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ovakvi objekti, posjeduju dominantni gradevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, s time da se ne može prekoračiti indeks izgrađenosti propisan za tu parcelu.

Uslovi za parkiranje i garaziranje vozila: Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garazna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade.

Neophodan parking, odnosno garazni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta. Podzemne garaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna gradevinska linija garaže (PGL) se određuje na sljedeći način: najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanisticke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanisticke parcele; najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanisticke parcele je 1,5 m; PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanisticke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m; uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjene za garazu ne smije biti veći od 75 % površine pripadajuće urbanisticke parcele za stambene objekte, a za turističke objekte ne smije biti veći od 90 %, ukoliko PGL nije definisana u grafickom prilogu -list br. 08. Planirano stanje - regulacija i nivelacija. Krovne površine podzemnih garaza moraju se urediti kao pjesacke površine sa znacajnim ucescem specijalnog krovnog zelenila.

Uslovi za nivelaciju:

Planirana nivelacija terena odredena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulicne mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je odredena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tacaka i dobijaju se interpolovanjem. Nivelaciji terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu - list 08, "Planirano stanje -regulacija i nivelacija".

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata u zoni pretežno postojeće izgradnje i u zoni nove izgradnje - objekti srednje gustine (ss1, ss2, ss4):

Ovim uslovima se definišu uslovi za izgradnju novih objekata na slobodnim lokacijama, dogradnja i nadgradnja postojećih objekata i zamjena postojećih objekata novim, na osnovu uslova datih ovim planom u zoni sa pretežno postojećim objektima (SS1, SS2), kao i uslovi za izgradnju objekata u zoni nove izgradnje (SS4).

Objekti u mogu biti: slobodnostojeci objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). Oblik i velicina gabarita zgrade u grafičkim prilogima je data kao simbol i može se prilagodavati potrebama investitora ukoliko se postuju striktno zadate: građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata; maksimalna dozvoljena spratnost; maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli; maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli; kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i vazeci zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tacki 6. Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

U slučaju dvostrano uzidanih objekata (niz) dozvoljeno je maksimalno 3 (tri) objekta u nizu; maksimalna sirina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15,00 m, a može biti i manja; nizovi se mogu formirati u obliku latinicnog slova "L" i "U" ili slicno; nizovi se grade istovremeno ili fazno (po lamelama) i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz.

Horizontalna i vertikalna regulacija:

Grđevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Grđevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta.

- Između regulacione i grđevinske linije ne može biti stalnih i pomoćnih objekata, uključujući privremene objekte. Ovo pravilo ne važi za trafostanice.

- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeci objekti - 2,50 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00m.

- jednostrano uzidani objekti - 3,00 - 4,00 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,50 - 2,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00 m;

- obostrano uzidani objekti - 0,00 m.

Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,00 m.

Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,00 m, a od zadnje 4,00 m.



Minimalno odstojanje se računa od stepenica, konzola, loda i ostalih poluzatvorenih isturenih dijelova zgrade.

Izgradnja na livci parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

Krovovi ovih objekata mogu biti kosi ili ravni u zavisnosti od arhitektonske koncepcije, odnosno oblikovanja. Ukoliko su kosi primjeniti krovni pokrivač adekvatan nagibu koji iznosi od 18-23°. Ukoliko su ravni krovni pokrivač definisati kako je predviđeno u uslovima za gradnju.

Izgradnja na parceli:

Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti staticku stabilnost objekta i geomehanicka svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tacke 5.18. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmickog rizika. Dozvoljena je fazna izgradnja objekta ukoliko dio objekta koji se gradi predstavlja funkcionalnu i arhitektonsku cjelinu, a na osnovu uslova definisanih u tacki 5.20. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje. Konacno izgrađeni objekat ne smije da prede maksimalno dozvoljenu površinu pod objektom i maksimalno dozvoljenu spratnost date na nivou urbanisticke parcele. Oblikovanje objekta prema frekventnim saobracajnicama je reprezentativno, u duhu moderne arhitekture, bez upotrebe istorijskih etno elemenata drugih sredina (balustrade, gipsarski radovi i sl.)

Uvidom u List nepokretnosti 511 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva od 11.07.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine MUGOŠE ZORANA, iz Podgorice, na kat. parcelama, br. 422/14, 422/15, 422/9, 422/8, 422/7 sve KO Budva, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91.st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktor za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi za primjenu člana 87.st. 4. tač.1 al.1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, za izdavanje saglasnosti MUGOŠA ZORANU, iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju apartmanskog naselja - apartmanski objekti: 18, 19, 20, 21 i 22, projektovanog od strane "LD STUDIO" D.O.O. Budva, ovjerenom elektronskim potpisom projektanta (dana 27.06.2024., +01'00', BRGP podzemnih i nadzemnih etaža BRGP = 2.357,03 + 5.963,87 = 8.320,90 m<sup>2</sup>, na urbanističkim parcelama br. UP 28, UP 29, UP 30, UP 31, UP 32, BLOK 20, na katastarskim parcelama broj 422/14, 422/15, 422/9, 422/8, 422/7 sve KO Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 01/14) Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: za UP 29, UP 30, UP 31 indeksa zauzetosti 0,30 (Planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 0,90 (Planom propisan 0,90), spratnosti objekta: Po/Su+Pr+2S (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+Pr+2S), za UP 32 indeksa zauzetosti 0,36 (Planom propisan 0,40), indeksa izgrađenosti 1,80 (Planom propisan 1,80), spratnosti objekta

Po/Su+Pr+4S (Planom propisana spratnost objekta: Po/Su+Pr+4S, ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom lokaciji i objektima.

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.

Obradila:

Načelnica Direkcije,

Nataša Pavićević, dipl.pravnica

*Nataša Pavićević*



**V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.**

*Siniša Minić*