



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 699 043, e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UP I-22-332/24-95/4
Budva, 17.10.2022.godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu UP I-22-332/24-95/1 od 17.09.2024. godine, **Jelena Nikić i Miloš Nikić** iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovanog u BLOKU 1, na dijelu UP 8 koju čine k.p. 794/3, 804/1 i 806/3 KO Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Smokov vijenac - Drobnići" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09) izrađenim od strane „LXXVI“ d.o.o. Podgorica, a na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" br 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" br 46/14, 20/15, 40/16, 37/17) donosi:

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev, Jelena Nikić i Miloš Nikić iz Budve, **daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, spratnosti Po+P+1, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 0.37 (zadati 0.37), sa ostvarenim indeksom zauzetosti 0.19 (zadati 0.37), ukupne bruto površine smještajnog dijela 198.69 m² (zadata 198.69 m²), u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog u BLOKU 1 na dijelu UP 8, koju čine k.p. 794/3, 804/1, 806/3 KO Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Smokov vijenac - Drobnići" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09) izrađenim od strane „LXXVI“ d.o.o. Podgorica, predato uz dopunu zahtjeva UP I-22-332/24-95/3 od 14.10.2024. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 11.10.2024. godine u 11:02:00 časova, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara.

Obavezuje se investitor da do prijave građenja sprovede u list nepokretnosti Elaborat parcelacije po planskom dokumentu (ovjeren od strane uprave za nekretnine), izrađen od strane "GEODESK" doo Budva, u smislu člana 50 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23). Ukoliko investitor do prijave građenja ne sprovede upis katastarskih parcela u list nepokretnosti, na osnovu ovjerenog Elaborata o parcelaciji po planskom dokumentu, ovo rješenje mora biti poništeno na osnovu člana 139, 140, 141 Zakona o upravnom postupku (" Službeni list CG" br. 46/14, 20/15, 40/16 i 37/17). Nadalje, **obavezuju se** investitori Jelena Nikić i Miloš Nikić da prethodno regulišu sve imovinsko pravne odnose u smislu člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" br: 64/17, 44/17, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), **odnosno da izvrše uknjižbu** pred Upravom za nekretnine Crne Gore, PJ Budva. Ukoliko investitor ne izvrši uknjižbu, do prijave građenja, ovo Rješenje mora biti poništeno na osnovu člana 139, 140,141 Zakona o upravnom postupku (Službeni list Crne Gore",br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17).

Obrazloženje

Aktom broj UP I-22-332/24-95/1 od 17.09.2024. godine, **Jelena Nikić i Miloš Nikić** iz Budve (u daljem tekstu "Podnosioci zahtjeva") obratili su se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, spratnosti Po+ P+1, BRGP 198.69 m², indeksa izgrađenosti 0.37 i indeksa zauzetosti 0.19, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog u BLOKU 1, na dijelu UP 8, koju čine k.p. 794/3, 804/1 i 806/3

KO Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Smokov vijenac - Drobnići" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09) izrađenim od strane „LXXVI“ d.o.o. Podgorica.

Odredbom člana 87 stav 5 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), propisano je da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima, dok je članom 88 stav 1 i 2 citiranog zakona propisano da se ove nadležnosti prenose na jedinicu lokalne samouprave, te da za obavljanje tih poslova izvršni organ lokalne samouprave imenuje Glavnog gradskog arhitekta.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio predmetni Zahtjev sa idejnim rješenjem izgradnje stambenog objekta, spratnosti Po+P+1, BRGP 198.69 m², indeksa izgrađenosti 0.37 i indeksa zauzetosti 0.19, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog u BLOKU 1, na dijelu UP 8 koju čine k.p. 794/3, 804/1 i 806/3 KO Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Smokov vijenac - Drobnići" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09) izrađenim od strane „LXXVI“ d.o.o. Podgorica, te dao svoju saglasnost na dostavljeno idejno rješenje objekta.

Saglasnost iz prethodnog stava daje se na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture (član 87 stav 1 citiranog zakona). Do donošenja Državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta (član 215 citiranog zakona).

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Lokalne studije lokacije "Smokov vijenac - Drobnići", opština Budva, utvrđeno je da: *"Arhitektura nove kuće u tradicionalnom duhu - Nova kuća mora da bude u stilu starih paštrovskih kuća. Pod ovim se podrazumjeva niz pristupa i postupaka, od doslovne imitacije paštrovske kuće pa do različitih derivata interpretacije narodne arhitekture. Prilikom projektovanja i građenja treba se pridržavati izvjesnog broja stilskih odlika koje mogu da se kombinuju sa savremenim rješenjima glavni kubus kuće mora da prati izvorni gabarit starog objekta, kako u horizontalnom, tako i u vertikalnom smislu. Pod poštovanjem horizontalnog gabarita se podrazumjeva da osnova kuće ima formu koja je nasljeđena od stare kuće. Prihvatljivi sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa, "obori", dodatne prostorije, terase i prostorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod starog objekta. Uvođenje novih elemenata, kao što su balkoni, lođe, neprimjereno velike nastrešnice i sl. koji bi činili da strogi kubus postane razigran, nije dozvoljeno. Neprihvatljivi arhitektonski postupci, rješenja i element su upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata. Pod ovim se podrazumjevaju trem sa španskim lukovima, koritasti betonski oluci, samostalni balkoni, ili lođe, spoljna "viseća" stepeništa od lake betonskih konstrukcija."*

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Jelena Nikić i Miloš Nikić iz Budve na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, spratnosti Po+P+1, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 0.37 (zadati 0.37), sa ostvarenim indeksom zauzetosti 0.19 (zadati 0.37), ukupne bruto površine smještajnog dijela 198.69 m² (zadati 198.69 m²), u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog u BLOKU 1 na dijelu UP 8, koju čine k.p. 794/3, 804/1, 806/3 KO Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Smokov vijenac - Drobnići" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09) izrađenim od strane „LXXVI“ d.o.o. Podgorica, predato uz dopunu zahtjeva UP I-22-332/24-95/3 od 14.10.2024. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 11.10.2024. godine u 11:02:00 časova, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od prijema istog. Žalba se dostavlja preko Glavnog gradskog arhitekta a taksa na žalbu iznosi 4,00 € i uplaćuje se na žiro račun broj 510-8176777-39.

Rješenje obradio: dipl.ing.arh. Mirko Mitrović

Dostavljeno:

- Imenovanim
- U dosije
- Arhivi

Glavni gradski arhitekta
Jelena Lazić, M. Arch.

