

CRNA GORA
Opština Budva
Glavni gradski arhitekta
Broj: UPI-22-332/25-121/3
Budva, 10.12.2025. godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva, postupajući po zahtjevu broj: UPI-22-332/25-121/1 od 29.08.2025.godine, **Irina Kapustina** iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na k.p. 322/2, dio k.p. 322/3, KO Buljarica I, UP II-82, blok br. II, u zahvatu DUP-a "Buljarica I" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 34/16) izrađenim od strane „3A STUDIO“ DOO Podgorica, na osnovu člana 22 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. List Crne Gore", br. 19/25, 92/25), te na osnovu člana 60, 105, 113, 116 Zakona o upravnom postupku ("Sl. List Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi sledeće:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev Irina Kapustina iz Podgorice, broj UPI-22-332/25-121/1 od 29.08.2025.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na k.p. 322/2, dio k.p. 322/3, KO Buljarica I, UP II-82, blok br. II, u zahvatu DUP-a "Buljarica I" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 34/16) izrađenim od strane „3A STUDIO“ DOO Podgorica.

Obrazloženje

Aktom br. UPI-22-332/25-121/1 od 29.08.2025.godine **Irina Kapustina** iz Podgorice obratila se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, na k.p. 322/2, dio k.p. 322/3, KO Buljarica I, UP II-82, blok br. II, u zahvatu DUP-a "Buljarica I" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 34/16) izrađenim od strane „3A STUDIO“ DOO Podgorica.

Dana 16.10.2025.godine, Glavni gradski arhitekta je aktom broj UPI-22-332/25-121/2 od 16.10.2025.godine Podnosiocu dostavio Poziv za dopunu zahtjeva, koji je Podnosilac primio dana 23.10.2025.godine što se potvrđuje dostavnicom koja se nalazi u spisima predmeta, a kojim se obavještava: "Zahtjev podnosioca se u skladu sa članom 60 i 105 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), smatra nepotpunim, te je potrebno dostaviti sledeće:

- Uvidom u LN br. 956 na parcelama k.p. 322/2 i k.p. 322/3 KO Buljarica I, ne postoje terete i ograničenja. Kako se UP II-82 sastoji od k.p. 322/2 i dijela k.p. 322/3 KO Buljarica, a u idejnom rješenju nije priložen Elaborat parcelacije po DUP-u, idejno rješenje se može u potpunosti sagledati tek nakon ovjere Elaborata parcelacije po DUP-u od strane Uprave za nekretnine.
- U geodetskom snimku prikazani su betonski dalekovodi. Idejno rješenje dopuniti uslovima CEDIS-a i prikazati zaštitni koridor elektro voda u skladu sa propisima.
- Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 53/25) definisan je sadržaj opšte dokumentacije idejnog rješenja. Predato idejno rješenje potrebno je uskladiti u smislu primjene propisanih obrazaca navedenog Pravilnika. Sve grafičke priloge uključujući 3D prikaze dostaviti potpisane na Obrascu 7.
- Prema članu 22 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 19/25), dostaviti izjavu odgovornog projektanta sa tabelom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara. Pored osnovnih parametara (zadatog/ostvarenog indeksa zauzetosti, indeksa izgrađenosti, BRGP, spratnosti) preporuka je da Izjava sadrži zadati i ostvareni procenat zelenila na parceli, zadati i ostvareni broj parking mjesta, kao i zadatu i ostvarenu namjenu objekta, kako bi se brže sagledalo idejno rješenje.
- Radi jasnijeg sagledavanja idejnog rješenja grafičku dokumentaciju idejnog rješenja arhitektonskog projekta dostaviti u .dwg i .pdf formatu.
- Dostaviti kompletne UT uslove, sa svim grafičkim priložima, uključujući Tehničke uslove za vodovod i kanalizaciju.
- U okviru grafičke dokumentacije, dostaviti geodetsku podlogu sa položajem građevinske i regulacione linije, granicama katastarskih parcela, kao i granicama urbanističkih parcela, izrađenu od strane licencirane geodetske firme, potpisanu i ovjerenu, sa datumom.
- Dostaviti Izjavu geodetske licencirane organizacije: o tačnoj lokaciji planiranog objekta, sa podacima od kojih katastarskih/urbanističkih parcela ili njihovih djelova se sastoji lokacija objekta i u kojoj površini, kao i preko kojih katastarskih/urbanističkih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je obezbjeđen prilaz lokaciji i objektu i u čijem vlasništvu su iste.

- Tehničku dokumentaciju idejnog rješenja potrebno je dostaviti u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 53/25) tako da tehnički opis, bude uredno potpisan i ovjeren od strane projektanta.
- Na prilogu Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.
- Uvidom u geodetsku podlogu koja je sastavni dio idejnog rješenja i presjek 1-1 uočeno je da nije prikazana linija postojećeg terena, ni ulica prema planskom dokumentu, kao ni apsolutne visinske kote pozicije objekta.
- Na grafičkim prilogima naznačiti kote (apsolutne i relativne) objekta i terena i kontakt zone.
- Na užoj situaciji prikazati ucrtanu saobraćajnicu po DUP-u sa ucrtanim visinskim kotama preuzetim iz planskog dokumenta (karta saobraćaja).
- Shodno Pravilniku, suterenska etaža treba da bude sa tri strane ukopana, a sa prednje strane otvorena, da bi se smatrala podzemnom etažom. Kako prikazana etaža suterena ne odgovara definiciji suterena, te kako ne postoji opravdanost za za prikazanim brojem ostava, dva vešeraja i dva kupatila za jednu stambenu jedinicu, potrebno je preimenovati suterensku etažu u prizemlje, magacinske prostore organizovati u podrumskoj etaži i korigovati spratnost objekta u skladu sa parametrima planskog dokumenta.
- Uvidom u prikazane dužne kote, ukupna BRGP prizemlja je 81 m², sprata 81 m² i plus otvorene stepenice cca 13 m², što je ukupno 175 m². Maksimalna površina pod objektom je 80 m², a maksimalna BRGP je 160 m², te su prekoračeni urbanistički parametri zadati planom.
- Ukinuti žardinjeru u dijelu krovne površine i pristupne stepenice do iste.
- Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontakt zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova.
- Obezbijediti jedan saobraćajni priključak na urbanističku parcelu.
- Preporuka: Na osnovu Odluke o komunalnom redu Opštine Budva, Glavni Gradski arhitekta daje saglasnost na poziciju jedinica HVAC sistema na fasadama. U cilju ekonomičnosti postupka, poželjno je da se iste prikažu na fasadama i 3D-u predmetnog idejnog rješenja.
- Stepenice u terenu mogu da savladavaju max visinu do 90 cm, u protivnom se obračunavaju u ukupnu BRGP.
- Položaj bazena uskladiti sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata "Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 21/2014 i 66/2023, tip 3, "Nadzemni pomoćni objekat, osim ograde i potpornog zida, gradi se u granicama urbanističke, odnosno katastarske parcele, na udaljenosti propisanoj lokalnim planskim dokumentima, odnosno na udaljenosti od 2 m od njene granice, ukoliko minimalna udaljenost nije propisana planom. Izuzetno od stava 1 ovog člana, pomoćni objekat se može graditi na manjoj udaljenosti, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne katastarske parcele. Podzemni pomoćni objekat tipa 1 postavlja se, odnosno gradi u granicama urbanističke, odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 1,0 metra od njene granice."
- Tekstualni dio DUP-a, poglavlje 16. Ograđivanje u stambenoj i mješovitoj zoni, "Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom: parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50 m; zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje; ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice; vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele."
 - UT uslovi, poglavlje 21. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica, "Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15." UT uslovi, poglavlje 22. Uslovi za odvoženje čvrstog otpada, "Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predviđeni na urbanističkoj parceli." Na situaciji planiranog stanja naznačiti položaj kontejnera za smeće, u skladu sa uslovima. U cilju daljeg postupanja po Vašem zahtjevu, potrebno je traženu dokumentaciju dostaviti i izvršiti sugerisane izmjene, te dostaviti ovom organu u roku od 8 dana od prijema ovog obavještenja. Istovremeno vas obavještavamo da uvid u spise predmeta možete izvršiti u kancelariji glavnog gradskog arhitekta. "

Član 60 Zakona o upravnom postupku u stavu 1 i 3 navodi da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu ne može postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašćeno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od tri dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostatke otkloni i odrediti joj rok u

kojem je dužna da to učini. Ako stranka ne otkloni nedostatke u određenom roku, ovlašćeno službeno lice će, u roku od sedam dana od dana isteka ostavljenog roka, rješenjem odbiti podnesak.

Član 105 Zakona o upravnom postupku propisuje: "Stranka je dužna da iznese tačno, istinito i određeno činjenično stanje na kojem temelji svoj zahtjev, da za svoje navode predloži dokaze i po mogućnosti ih podnese, osim ako se radi o zakonskim pretpostavkama i opštepoznatim činjenicama ili se o podacima koji predstavljaju dokaze vode službene evidencije. Ako stranka ne postupi na način iz stava 3 ovog člana, ovlašćeno službeno lice će odrediti da to učini u primjerenom roku. Ako stranka, na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, u roku iz stava 4 ovog člana ne predloži, odnosno ne podnese dokaze u skladu sa stavom 3 ovog člana, ovlašćeno službeno lice će taj zahtjev rješenjem odbiti. Član 113 stav 3 Zakona o upravnom postupku propisuje da: „Rješenje može biti donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka: kad je to propisano zakonom.“ Članom 116 Zakona o upravnom postupku propisano je da kada je zahtjev pokrenut na zahtjev stranke javnopravni organ može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Podnosilac zahtjeva je uredno primio Poziv za dopunu zahtjeva dana 23.10.2025.godine, što se potvrđuje dostavnicom koja se nalazi u spisima predmeta, ali isti nije dostavio Izjašnjenje u ostavljenom roku, pa je u skladu sa članom 60, 105, 113, 116 Zakona o upravnom postupku (46/14, 20/15, 40/16, 37/17), riješeno kao u dispozitivu.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja urbanizma i državne imovine, u roku od 8 dana od prijema. Žalba se dostavlja preko službe Glavnog gradskog arhitekta, a taksa na žalbu iznosi 4,00 € i uplaćuje se na žiro račun broj 510-8176777-39.

Glavni gradski arhitekta
Jelena Lazić, M. Arch.



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U dosije
- Arhivi