

CRNA GORA  
Opština Budva  
**Glavni gradski arhitekta**  
Broj: UP I-22-332/23-82/ 3  
Budva, 20.12.2023. godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva, postupajući po zahtjevu broj: UP I-22-332/23-82/1 od 28.06.2023.godine, "Lighthouse" DOO Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti S+P+1+Pk, na UP 62, koju čini k.p. 720 i na UP 61 koju čine k.p. 722 i 1913 KO Sveti Stefan, a u zahvatu DUP-a „Pržno-Kamenovo“ ("Službeni list CG - opštinski propisi" br. 11/09), izrađenim od strane "Sharh" d.o.o. Podgorica, na osnovu člana 88 a u vezi sa članom 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 43/18, 11/19, 82/20, 86/22, 4/23), 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, "Lighthouse" DOO Budva, broj UP I-22-332/23-82/1 od 28.06.2023.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti S+P+1+Pk, na UP 62, koju čini k.p. 720 i na UP 61 koju čine k.p. 722 i 1913 KO Sveti Stefan, a u zahvatu DUP-a „Pržno-Kamenovo“ ("Službeni list CG - opštinski propisi" br. 11/09), izrađenim od strane "Sharh" d.o.o. Podgorica.

## Obrazloženje

Aktom br. UP I-22-332/23-82/1 od 28.06.2023.godine "Lighthouse" DOO Budva, obratili se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, spratnosti S+P+1+Pk, na UP 62, koju čini k.p. 720 i na UP 61 koju čine k.p. 722 i 1913 KO Sveti Stefan, a u zahvatu DUP-a „Pržno-Kamenovo“ ("Službeni list CG - opštinski propisi" br. 11/09), izrađenim od strane "Sharh" d.o.o. Podgorica.

Dana 28.07.2023.godine, Glavni gradski arhitekta je aktom broj UPI-22-332/23-82/2 Podnosiocu uručio Poziv za dopunu zahtjeva, koji je Podnosilac primio dana 11.08.2023.godine što se potvrđuje dostavnicom u spisima predmeta, a kojim se obavještava: "Zahtjev podnosioca se u skladu sa članom 60 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), smatra nepotpunim, te je potrebno upodobiti sledeće:

- U skladu sa članom 59 Zakona o upravnom postupku (Sl. list Crne Gore 56/14, 20/2015, 37/2017) dostaviti tačno prebivalište ili boravište i adresu na koju javnopravni organ može dostavljati pismena u ovom upravnom postupku.
- Dostaviti ovjeren Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra;
- Projektni zadatak je potrebno ovjeriti pečatom od strane investitora, kao i tehnički opis potpisati i ovjeriti od strane projektanta;
- Dostaviti geodetsku podlogu potpisanu i ovjerenu pečatom od strane ovlašćenog lica, ne stariju od 6 mjeseci, sa jasno prikazanim granicama urbanističkih parcela, katastarskih parcela, visinskim kotama i njihovim oznakama (skeniranu);
- U skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 44/18), svi grafički prilozi, uključujući i 3D prikaze, treba da budu potpisani od strane vodećeg i odgovornog projektanta na obrascu 6;
- Sve grafičke priloge (izuzev 3D prikaza) dopuniti odgovarajućim razmjernikom, npr.:  

0	1	3	5	10m
---	---	---	---	-----
- Dostaviti širu situaciju postavljenu na ortofoto snimku predmetne lokacije u odgovarajućoj rezoluciji, da bi se sagledao odnos sa realnim okruženjem i dimenzionisati rastojanja od susjednih objekata;
- Dostaviti grafički prilog Situacija sa parternim uređenjem prikazan sa osnovom objekta u direktnom kontaktu sa terenom i dopuniti je sa legendom završnih obrada površina i tabelarnim prikazom završnih površina u m<sup>2</sup>;

- Dopuniti presjeke i izgled sa kontaktnim zonama sa obje strane (trotoar, ulica, susjedna k.p.), visinskim kotama (relativnom i apsolutnom), kao i prikazati drenažu tla oko objekta;
- Na situacijama je potrebno dimenzionisati rastojanja na kojima se nalaze građevinske linije, kao i rastojanja do susjednih objekata;
- U skladu sa članom 10 Pravilnika 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.), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija IR sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera.  
Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli, te prikazati definisanu materijalizaciju u legendi u priložima fasada;
- Prema predmetnim UT uslovima i DUP-u na predmetnim UP 61 i 62 su predviđeni zasebni objekti, te je potrebno predvidjeti dva zasebna slobodnostojeća objekta (min. 4 m odstojanje između) ili dva jednostrano uzidana objekta sa dilatacijom između i zasebnim vertikalnim komunikacijama. Za jednostrano uzidane objekte odstojanje je 5 m prema slobodnom dijelu parcele;
- Uvidom u fasade i 3D prikaze predmetnog objekta evidentna je neusklađenost objekta sa UT uslovima gdje se pod 9. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje, navodi sledeće: *"3. Sprečavanje kiča  
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 etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). 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."*  
Arhitektonsko-građevinske intervencije potrebno je da budu u likovnom saglasju i kontinuitetu sa tradicionalnom arhitekturom, kako bi se očuvao graditeljski duh područja. Taj kontinuitet može i treba da se ostvaruje poštovanjem izvornog arhitektonskog stila, uljepšavanjem dvorišnih fasada, sprečavanjem kiča, upotrebom korektivnog zelenila, upotrebom adekvatnih materijala i boja i uljepšavanjem javnih prostora;
- U priloženom IR spratnost objekta je S+P+2+Pk, te je spratnost objekata neophodno uskladiti sa spratnošću propisanom predmetnim UT uslovima i DUP-om "Pržno-Podličak, gdje je za UP 61 predviđena spratnost S+P+1+Pk, dok je za UP 62 predviđena P+1+Pk. Preporuka je da se garažiranje vozila vršiti u okviru podzemne garaže;
- Krovove je potrebno uskladiti sa smjericama iz UT uslova I predmetnog DUP-a, gdje se traži da su krovovi u nagibu, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih a nagibi prate teren. Nagibi krovnih ravni 18-23°, pokrivač mediteran crijep. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena, a kada je dvovodan da bude upravan na izohipse. Maksimalna visina sljemena krova objekta je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- Sve podzide na parceli je potrebno uskladiti sa smjericama u okviru UT uslova, pod 11. Uslovi za rekonstrukciju i izgradnju suhozida i podzida, gdje se navodi sledeće: *"Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje sun a terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima. Podzide se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom"*;
- Sve pomoćne objekte na parceli, među kojima spadaju i otvorene spoljne stepenice, potrebno je uskladiti sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata, gdje se u Članu 5 navodi da se nadzemni pomoćni objekti postavljaju u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 1,5 m od njene granice. Ovo pravilo se ne odnosi jedino na ograde i potporne zidove;
- Stabla maslina na predmetnoj parceli je potrebno uskladiti sa smjericama iz Urbanističko tehničkih uslova, gdje se pod tačkom 14. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine, navodi sledeće: *"Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stable maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje". Takođe, članom 2 Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju propisano je da: "maslinjaci kao*

*dobro od opšteg interesa uživaju posebnu zaštitu i koriste se pod uslovima i na način propisanim ovim zakonom".*

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 poziva za dopunu. 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, što se potvrđuje dostavnicom koja je 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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, u roku od 15 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.

v.d. Glavni gradski arhitekta  
Jelena Lazić, M. Arch.



Rješenje obradili:

Samostalni savjetnik I Stefan Raičević za upravno pravne poslove

Samostalni savjetnik III Petar Tomas za arhitektonsko-urbanističke poslove

Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva

-U dosije

-Arhivi