



Crna Gora  
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhiteke

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon +382 33 403-820, e-mail: [jelena.lazic@budva.me](mailto:jelena.lazic@budva.me)

Broj: UPI-22-332/24-10/4  
Budva, 24.05.2024.godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu UPI-22-332/24-10/1 od 13.02.2024. godine, **Jovanović Ane, Mitrović Igora, Mitrović Petra, Petrović Radmile, Mitrović Slobodana, Mitrović Vladimira** i "Bana invest" DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje apartmanskog objekta na k.p. 1832/1 KO Budva, na UP 6-27, Blok br. 6, a u zahvatu DUP-a „Babin do“ ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/12), izrađenim od strane „BANA INVEST“ DOO Budva, 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 Jovanović Ane, Mitrović Igora, Mitrović Petra, Petrović Radmile, Mitrović Slobodana, Mitrović Vladimira i "Bana invest" DOO, **daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje apartmanskog objekta (FAZA 1) ukupne bruto površine smještajnog dijela 715,93 m<sup>2</sup>, (i bruto površine garažnog dijela: 663,78 m<sup>2</sup>) sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 1.57 (zadati 1.60), ostvarenim indeksom zauzetosti 0.40 (zadati 0.40), spratnosti 2G+P+2+Pk (zadata preporučena P+2+Pk), ukupne bruto površine 715,93 m<sup>2</sup> (zadata 729,04 m<sup>2</sup>), u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 1832/1 KO Budva, na UP 6-27, Blok br. 6, u zahvatu DUP-a „Babin do“ ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/12), izrađenim od strane „BANA INVEST“ DOO Budva, predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/24-10/3 od 23.05.2024. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 17.05.2024. godine u 16:55:13 h, u smislu arhitektonskog oblikovanja, materijalizacije objekta i usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Obavezuje se investitor da do prijave gradnje izvrši zabilježbu tereta prava službenosti prolaza preko k.p. 1830/1 i 1831 KO Budva, u smislu člana 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj: 64/17, 44/17, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), u svemu prema predlogu parcelacije puta koju je izradio „Ding“ DOO u junu 2023. godine, a koji je sastavni dio priloženog idejnog rješenja. Ukoliko investitor do prijave građenja ne izvrši zabilježbu službenosti prolaza preko k.p. 1830/1 i 1831 KO Budva u list nepokretnosti, ovo Rješenje može 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 UPI-22-332/24-10/1 od 13.02.2024. godine, Jovanović Ana, Mitrović Igora, Mitrović Petar, Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir i "Bana invest" DOO (u daljem tekstu "Podnosioci zahtjeva") obratili su se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje apartmanskog objekta na k.p. 1832/1 KO Budva, na UP 6-27, Blok br.6, a u zahvatu DUP-a „Babin do“ ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/12), izrađenim od strane „BANA INVEST“ DOO Budva. Aktom broj UPI-22-332/24-10/2 od 11.04.2024. godine, Podnosioci zahtjeva su dostavili dopunu idejnog rješenja.

Odredbom člana 87 stav 5 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br 64/17), 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 dopunjenim idejnim rješenjem apartmanskog objekta na k.p. 1832/1 KO Budva, na UP 6-27, Blok br.6, a u zahvatu DUP-a „Babin do“ (“Službeni list CG- opštinski propisi” br. 11/12), izrađenim od strane „BANA INVEST“ DOO Budva, te dao svoju saglasnost na 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 Detaljnog urbanističkog plana “Babin do”, utvrđeno je da se: *“Prilikom obrade fasade izbjegavati elemente koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Nepoželjna je 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) i td. 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”.*

Kako stranka nije izvršila zabilježbu tereta prava službenosti prolaza preko k.p. 1830/1 i 1831 KO Budva, u smislu člana 51 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) ovo Rješenje je uslovljeno tom obavezom. Ukoliko investitor do prijave građenja ne izvrši zabilježbu službenosti prolaza preko k.p. 1830/1 i 1831 KO Budva u list nepokretnosti, 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).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Jovanović Ani, Mitrović Igoru, Mitrović Petru, Petrović Radmili, Mitrović Slobodanu, Mitrović Vladimiru i “Bana invest” DOO, na idejno rješenje izgradnje apartmanskog objekta (FAZA 1) ukupne bruto površine smještajnog dijela 715,93 m<sup>2</sup>, (i bruto površine garažnog dijela: 663,78 m<sup>2</sup>) sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 1.57 (zadati 1.60), ostvarenim indeksom zauzetosti 0.40 (zadati 0.40), spratnosti 2G+P+2+Pk (zadata preporučena P+2+Pk), ukupne bruto površine 715,93 m<sup>2</sup> (zadata 729,04 m<sup>2</sup>), u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 1832/1 KO Budva, na UP 6-27, Blok br. 6, u zahvatu DUP-a „Babin do“ (“Službeni list CG- opštinski propisi” br. 11/12), izrađenim od strane „BANA INVEST“ DOO Budva, predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/24-10/3 od 23.05.2024. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 17.05.2024. godine u 16:55:13 h, u smislu arhitektonskog oblikovanja, materijalizacije objekta i usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima.

**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.

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

Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi