



Crna Gora

Opština Budva

**Služba glavnog gradskog arhiteke**

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

Broj: UPI-22-332/24-24/4

Budva, 14.05.2024.godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu UPI-22-332/24-24/1 od 13.03.2024. godine, **Malović Vojina i Radonjić Dragoljuba iz Nikšića**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističko apartmanskog bloka na dijelu k.p. 454/1 KO Buljarica I, na UP IV-2 u bloku IV, u zahvatu DUP-a "Buljarica 1" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 34/16), izrađenim od strane „Biro OSNOVA“ 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 Malović Vojina i Radonjić Dragoljuba iz Nikšića, **daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje turističkog apartmanskog bloka sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 0.75 (zadati 0.75), ostvarenim indeksom zauzetosti 0.25 (zadati 0.25), spratnosti Po+P+2 (zadata 4 etaže), ukupne bruto površine smještajnog dijela 494.49 m<sup>2</sup> (zadata 495 m<sup>2</sup>), ukupne neto površine apartmana 322.28 m<sup>2</sup>, ukupne neto površine tehničkih prostorija 212.68 m<sup>2</sup>, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na dijelu katastarske parcele broj 454/1 KO Buljarica I, na UP IV-2 u bloku IV, u zahvatu DUP-a "Buljarica 1" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 34/16), izrađenim od strane „Biro OSNOVA“ d.o.o. Podgorica, predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/24-24/3 od 29.04.2024. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 19.04.2024. godine u 03:36:10 h, u smislu arhitektonskog oblikovanja, materijalizacije objekta i usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Obavezuje se investitor da do prijave građenja sprovede u list nepokretnost Elaborat parcelacije po planskom dokumentu (ovjeren od strane Uprave za nekretnine), izrađen od strane "Etalon Geo Office" DOO Danilovgrad, u smislu člana 50 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). 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 Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17).

### Obrazloženje

Aktom broj UPI-22-332/24-24/1 od 13.03.2024. godine, Malović Vojin i Radonjić Dragoljub iz Nikšića (u daljem tekstu "Podnosioci zahtjeva") obratili su se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje

saglasnosti na idejno rješenje turističko apartmanskog bloka na dijelu katastarske parcele broj 454/1 KO Buljarica I, na UP IV-2 u bloku IV, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Buljarica 1" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 34/16), izrađenim od strane „Biro OSNOVA“ d.o.o. Podgorica. Aktom broj UPI-22-332/24-24/3 od 29.04.2024. 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 arhitektu.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio predmetni Zahtjev sa idejnim rješenjem turističko apartmanskog bloka na dijelu katastarske parcele broj 454/1 KO Buljarica I, na UP IV-2 u bloku IV, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Buljarica 1" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 34/16), izrađenim od strane „Biro OSNOVA“ d.o.o. Podgorica, 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).

Smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Buljarica I“, utvrđeno je da: *„Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture sa elementima moderne, mora biti reprezentativna, svojim volumenom i obradom fasade da bude uklopljena u prirodni ambijent upotrebom tradicionalnih materijala i detalja. Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su: kamen, drvo i dr. (fasada 50% kamen). Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mliječno bijelu boju. Upotrebe fasadnih obrada na objektima treba da su u srazmjernom odnosu otvorenih i zatvorenih površina. Isključuje se upotreba jakih nemediteranskih boja fasada, koje nisu primjerene za ovo podneblje. Ograde mogu biti cca 50% transparentne-staklo (neutralnih i nedominantnih boja) ili kovano gvožđe i cca 50% pune. Isključuje se upotreba betonskih balustera. Otvore (prozore i balkonska vrata) projektovati tako da vizuelni efekat iz enterijera stvara sliku jedinstvenog prostora (enterijer-eksterijer).“*

Kako stranka nije završila postupak sprovođenja Elaborata parcelacije po planskom dokumentu, u smislu člana 50 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 se do prijave građenja ne sprovede upis katastarskih parcela u list nepokretnosti, na osnovu ovjerenog Elaborata parcelacije po planskom dokumentu, 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 Malović Vojinu i Radonjić Dragoljubu iz Nikšića, na idejno rješenje izgradnje turističkog apartmanskog bloka sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 0.75 (zadati 0.75), ostvarenim indeksom zauzetosti 0.25 (zadati 0.25), spratnosti Po+P+2 (zadata 4 etaže), ukupne bruto površine smještajnog dijela 494.49 m<sup>2</sup> (zadata 495 m<sup>2</sup>), ukupne neto površine apartmana 322.28 m<sup>2</sup>, ukupne neto površine tehničkih prostorija 212.68 m<sup>2</sup>, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na dijelu katastarske parcele broj 454/1 KO Buljarica I, na UP IV-2 u bloku IV, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Buljarica 1" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 34/16), izrađenim od strane „Biro OSNOVA“ d.o.o. Podgorica, predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/24-24/3 od 29.04.2024.godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta dana

19.04.2024. godine u 03:36:10 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.

Rešenje obradili:

Tijana Lutovac, Sam. savjetnik III za arhitektonske poslove

Stefan Raičević, Sam. savjetnik I za pravne poslove

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



Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi
-