



Crna Gora  
Opština Budva

**Služba glavnog gradskog arhiteke**

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

Broj: UPI-22-332/24-89/4  
Budva, 11.11.2024.godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu UPI-22-332/24-89/1 od 30.08.2024. godine, **Šumić Dražena, Pendić Ane i "BANA INVEST" d.o.o. Budva**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje apartmanskog objekta na k.p. 1833/17 KO Budva, na UP 6-28 u bloku br. 6, u zahvatu DUP-a "Babin do" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/12), i PPPNOP ("Sl. List CG", 56/18), izrađenim od strane „E.NOUR Architecture“ d.o.o. Rožaje, 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:

**R J E Š E N J E**

Usvaja se zahtjev Šumić Dražena, Pendić Ane i "BANA INVEST" d.o.o. Budva, **daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje apartmanskog objekta, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 1.59 (zadati 1.60), ostvarenim indeksom zauzetosti 0.40 (zadati 0.40), spratnosti 2G+P+2+Pe (zadati P+2+Pk), ukupne korisne BRGP 688.75 m<sup>2</sup> (zadati 693.17 m<sup>2</sup>), u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 1833/17 KO Budva, na UP 6-28 u bloku br. 6, u zahvatu DUP-a "Babin do" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/12), i PPPNOP ("Sl. List CG", 56/18), izrađenim od strane „E.NOUR Architecture“ d.o.o. Rožaje, predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/24-89/3 od 16.10.2024. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 16.10.2024. godine u 11:12:09 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 "DING" d.o.o. Podgorica, 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).

**Obavezuje se** investitor da prije izrade glavnog projekta uradi Detaljnu Studiju predjela u skladu sa poglavljem 30. Pravila za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine, tekstualnog dijela PPPNOP.

Ukoliko investitor do prijave građenja ne sprovede upis katastarskih parcela u list nepokretnosti, na osnovu ovjerenog Elaborata o parcelaciji po planskom dokumentu, kao i ne uradi Detaljnu Studiju predjela prije izrade glavnog projekta, 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).

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UPI-22-332/24-89/1 od 30.08.2024. godine, Šumić Dražena, Pendić Ane i "BANA INVEST" d.o.o. Budva (u daljem tekstu "Podnosioci zahtjeva") obratili su se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje apartmanskog objekta na k.p. 1833/17 KO Budva, na UP 6-28, u bloku br. 6, u zahvatu DUP-a "Babin do" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/12), i PPPNOP ("Sl. List CG", 56/18),

izrađenim od strane „E.NOUR Architecture” d.o.o. Rožaje. Aktom broj UPI-22-332/24-89/3 od 16.10.2024. 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, 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 arhitektu.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio predmetni Zahtjev sa idejnim rješenjem izgradnje apartmanskog objekta na k.p. 1833/17 KO Budva, na UP 6-28, u bloku br. 6, u zahvatu DUP-a "Babin do" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/12), i PPPNOP ("Sl. List CG", 56/18), izrađenim od strane „E.NOUR Architecture” d.o.o. Rožaje, 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 „Babin do“, utvrđeno je da: *“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). 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 tradicionalan način.”*

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).

U poglavlju 24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP, dostavljenih Urbanističko-tehničkih uslova broj: 06-332/23-1516/5 od 14.03.2024. godine, navodi se: *“Preklapanjem katastarske podloge sa zaštićenim prirodnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće: Kat. parcela broj 1833/17 KO Budva se nalazi u zoni zaštićenog prirodnog područja i EMERALD područja- brdo Spas u obuhvatu PPPNOP (list 15. Plan zaštite prirodne baštine i list 18. Režimi korišćenja prostora). Mjere zaštite zaštićenih prirodnih dobara, definisane su u Poglavlju 30. Pravila za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine (strana 259-280).”* Obzirom da je u okviru ovog poglavlja, na strani 271. tekstualnog dijela PPPNOP definisano da je neophodno uraditi Detaljnu studiju predjela, ovo Rješenje je uslovljeno tom obavezom. Ukoliko investitor prije izrade glavnog projekta ne uradi Detaljnu studiju predjela za predmetnu lokaciju, 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 Šumić Draženu, Pendić Ani i “BANA INVEST” d.o.o. Budva, na idejno rješenje izgradnje apartmanskog objekta sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 1.59 (zadati 1.60), ostvarenim indeksom zauzetosti 0.40 (zadati 0.40), spratnosti 2G+P+2+Pe (zadata P+2+Pk), ukupne korisne BRGP 688.75 m<sup>2</sup> (zadata 693.17 m<sup>2</sup>), u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 1833/17 KO Budva, na UP 6-28 u bloku br. 6, u zahvatu DUP-a "Babin do"

("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/12), i PPPNOP ("Sl. List CG", 56/18), izrađenim od strane „E.NOUR Architecture" d.o.o. Rožaje, predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/24-89/3 od 16.10.2024. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 16.10.2024. godine u 11:12:09 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.



Rješenje obradili: Tijana Lutovac, spec.sci.arh *TL.*  
Stefan Raičević, dipl.pravnik *SR.*

Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi

