



Crna Gora  
Opština Budva

**Služba glavnog gradskog arhitekta**

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

Broj: UPI-22-332/24-125/2  
Budva, 20.12.2024.godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu UPI-22-332/24-125/1 od 12.12.2024. godine, **Vukadinović Snežana iz Budve**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije stambenog objekta na k.p. 1397/1 KO Budva, na UP 20, u Bloku 5, u zahvatu DUP-a "Podkošljun" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 26/08), i PPPNOP ("Službeni list CG" br. 56/18), izrađenim od strane „ANGELINI“ DOO 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 Vukadinović Snežane iz Budve, **daje se saglasnost** na idejno rješenje rekonstrukcije stambenog objekta sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 2.06 (zadati 3.00), ostvarenim indeksom zauzetosti 0.51 (zadati 0.50/ Napomena u Obrazloženju), spratnosti P+3 (zadata G+P+4+Pk), ukupne korisne BRGP 647.04 m<sup>2</sup> (zadata 942 m<sup>2</sup>), u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 1397/1 KO Budva, na UP 20, u Bloku 5, u zahvatu DUP-a "Podkošljun" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 26/08), i PPPNOP ("Službeni list CG" br. 56/18), izrađenim od strane „ANGELINI“ DOO Podgorica, potpisano elektronskim potpisom projektanta 11.12.2024. godine u 08:14:22 h, u smislu arhitektonskog oblikovanja, materijalizacije objekta i usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima.

### **Obrazloženje**

Aktom broj UPI-22-332/24-125/1 od 12.12.2024. godine, Vukadinović Snežana iz Budve (u daljem tekstu "Podnosioc zahtjeva") obratila se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije stambenog objekta, na k.p. 1397/1 KO Budva, na UP 20, u Bloku 5, u zahvatu DUP-a "Podkošljun" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 26/08), i PPPNOP ("Službeni list CG" br. 56/18), izrađenim od strane „ANGELINI“ DOO Podgorica.

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 rekonstrukcije stambenog objekta na k.p. 1397/1 KO Budva, na UP 20, u Bloku 5, u zahvatu DUP-a "Podkošljun" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 26/08), i PPPNOP ("Službeni list CG" br. 56/18), izrađenim od strane „ANGELINI“ DOO Podgorica, te dao svoju saglasnost na idejno rješenje rekonstrukcije 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 „Podkošljun“, utvrđeno je da: *„Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti*

usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima grada u pravcu visokog turizma. U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih, građevinskih materijala. Sugerije se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje u skladu sa podnebljem-bijela, bež, siva, oker i sl. Posebnu pažnju posvetiti: poštovanju izvornog arhitektonskog stila, uljepšavanju dvorišne fasade, sprječavanju kiča, upotrebi korektivnog zelenila, izboru materijala i boja i uljepšavanju javnih prostora."

Napomena: U dostavljenom tehničkom opisu (strana 135. idejnog rješenja), navodi se: "Postojeći objekat je upisan u katastar prema tada važećem Pravilniku kada su terase umanjene procentualno prema određenim koeficijentima, zbog čega dolazi do razlike između katastra i mjerenja na terenu iako je objekat u horizontalnim i vertikalnim gabaritima istovjetan gabaritima iz ovjerenog glavnog projekta prema kojem je izdato Rješenje o odobrenju gradnje broj 06-061 U-138/9 Od 25.03.1998.g. Evidentno je da je objekat upisan u katastar površinom od 143 m<sup>2</sup> u gabaritu, dok je Rješenjem o odobrenju gradnje kao gabarit osnove prizemlja upisana površina od P=148,22 m<sup>2</sup> sa umanjnim terasama. Takođe, poređenjem Zapisnika o premjeravanju broj 05-2215/2 od 12.09.1998.g. i gabarita objekta iz ovjerenog glavnog projekta, dolazi se do zaključka da je objekat izveden prema odobrenju za građenje broj 06-061-U-138/9 izdatog dana 25.03.1998.g. Razlika u površinama postojećeg objekta spratnosti P+2 i površina objekta iz odobrenja za građenje je u načinu obračuna terasa i balkona (otvoreni dio objekta) što se očitava u zapisniku o premjeravanju u kojem su terase umanjivane za određeni procenat. Takođe je važno napomenuti da su vlasnici stanova naknadno izvodili termoizolaciju (DEMIT fasada) fasada objekta te se u bruto obračunu etaža koje je dao geometar kroz elaborat bruto površina očitava razlika u gabaritima. Prema tekstu DUP-a (str.81) "Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu, turistički apartman ili poslovni prostor obezbijedi potreban broj parking mjesta u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normative na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila." Na urbanističkoj parceli je moguće parkirati 5 vozila. S obzirom da je jedan vlasnik 4 stambene jedinice, računajući sa novom nadogradnjom, zadovoljava se broj parking mjesta prema urbanističkim parametrima."

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Vukadinović Snežani iz Budve, na idejno rješenje rekonstrukcije stambenog objekta sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 2.06 (zadati 3.00), ostvarenim indeksom zauzetosti 0.51 (zadati 0.50), spratnosti P+3 (zadati G+P+4+Pk), ukupne korisne BRGP 647.04 m<sup>2</sup> (zadati 942 m<sup>2</sup>), u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 1397/1 KO Budva, na UP 20, u Bloku 5, u zahvatu DUP-a "Podkošljun" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 26/08), i PPPNOP ("Službeni list CG" br. 56/18), izrađenim od strane „ANGELINI“ DOO Podgorica, potpisano elektronskim potpisom projektanta 11.12.2024. godine u 08:14:22 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.

Glavni gradski arhitekta

Jelena Lazić, M. Arch



Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi