



Crna Gora, Opština Budva
Služba glavnog gradskog arhitekta

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

Broj: UPI-22-332/25-8/5
Budva, 21.03.2025.godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu UPI-22-332/25-8/1 od 30.01.2025.godine, „Otrantkomerc“ AD Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje rezidencijalnog objekta na k.p. 1602/1, 1603/1, 1604/2 i 2749/2 KO Tudorovici, na UP Č1, u zahvatu LSL-a "Česminovo" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09) i PPPNOP ("Sl. List CG", br. 56/18), izrađenim od strane „DVARP+C“ 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 "Otrantkomerc" AD Podgorica, **daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje rezidencijalnog objekta, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 0.36 (zadati 0.6), sa ostvarenim indeksom zauzetosti 0.19 (zadati 0.2), spratnosti S+P+1 (zadata S+P+1), ukupne bruto površine smještajnog dijela 1,076.16 m² (zadata 1,728.35 m²), u okviru zadatih građevinskih linija, na k.p. 1602/1, 1603/1, 1604/2 i 2749/2 KO Tudorovici, na UP Č1, u zahvatu LSL-a "Česminovo" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09) i PPPNOP ("Sl. List CG", br. 56/18), izrađenim od strane „DVARP+C“ DOO Podgorica, predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/25-8/4 od 20.03.2025.godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta Dijane Vučinić, 11.03.2025. godine u 15:36:03 časova, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara.

Obavezuje se investitor da do prijave građenja sprovede u list nepokretnosti Elaborat parcelacije po planskom dokumentu (ovjeren od strane Uprave za nekretnine), izrađen od strane "Geoengineering" d.o.o. Podgorica, 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). 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-22-332/25-8/1 od 30.01.2025.godine, Akcionarsko društvo "Otrantkomerc" Podgorica (u daljem tekstu "Podnosilac zahtjeva") obratilo se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje rezidencijalnog objekta sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 0.36 (zadati 0.6), sa ostvarenim indeksom zauzetosti 0.19 (zadati 0.2), spratnosti S+P+1 (zadata S+P+1), ukupne bruto površine smještajnog dijela 1,076.16 m² (zadata 1,728.35 m²), u okviru zadatih građevinskih linija, na k.p. 1602/1, 1603/1, 1604/2 i 2749/2 KO Tudorovici, na UP Č1, u zahvatu LSL-a "Česminovo" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09) i PPPNOP ("Sl. List CG", br. 56/18), izrađenim od strane „DVARP+C“ DOO Podgorica.

Odbrom 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 izgradnje rezidencijalnog objekta sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 0.36 (zadati 0.6), sa ostvarenim indeksom zauzetosti 0.19 (zadati 0.2), spratnosti

S+P+1 (zadata S+P+1), ukupne bruto površine smještajnog dijela 1,076.16 m² (zadata 1,728.35 m²), u okviru zadatih građevinskih linija, na k.p. 1602/1, 1603/1, 1604/2 i 2749/2 KO Tudorovici, na UP Č1, u zahvatu LSL-a "Česminovo" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09) i PPPNOP ("Sl. List CG", br. 56/18), izrađenim od strane „DVARP+C“ DOO Podgorica, te dao svoju saglasnost na dostavljeno 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 Lokalne studije lokacije "Česminovo", opština Budva, utvrđeno je da: "Sve nadzemne etaže moraju biti ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom u duhu graditeljske tradicije ovog kraja. Koristiti štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za drvenariju i pergole, kamene ploče za terase i pižune. Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Fasada je od lokalnog kamena sлагanog u horizontalne redove visine od 16-23 cm sa vidljivim fugama u boji kamena. Malterisane površine koristiti na djelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.). Boje na malterisanim djelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su siva, bež. Isključuje se primjena bijele boje. Za stolariju koja je obavezna, koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinasto zelenu ili u boji prirodnog drveta. Na terasama uraditi pergole od kvalitetnog drveta. Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1.50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnama sa podzidima. Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom."

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 "Otrantkomerc" AD Podgorica, na idejno rješenje izgradnje rezidencijalnog objekta, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 0.36 (zadati 0.6), sa ostvarenim indeksom zauzetosti 0.19 (zadati 0.2), spratnosti S+P+1 (zadata S+P+1), ukupne bruto površine smještajnog dijela 1,076.16 m² (zadata 1,728.35 m²), u okviru zadatih građevinskih linija, na k.p. 1602/1, 1603/1, 1604/2 i 2749/2 KO Tudorovici, na UP Č1, u zahvatu LSL-a "Česminovo" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09) i PPPNOP ("Sl. List CG", br. 56/18), izrađenim od strane „DVARP+C“ DOO Podgorica, predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/25-8/4 od 20.03.2025.godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta Dijane Vučinić, 11.03.2025. godine u 15:36:03 časova, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara.

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:

Stefan Raičević, Sam. savjetnik I za pravne poslove *PR*.

Tijana Lutovac, Sam. savjetnik III za arhitektonske poslove *TK*.

Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi

Glavni gradski arhitekta
Jelena Lazić, M. Arch.

