



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV Proleterske brigade broj
19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPII 05-042/25-173/5
Podgorica, 03.03.2025. godine

OPŠTINA BUDVA
Služba Glavnog gradskog arhitekta

BUDVA
Trg Sunca br.3

U skladu sa članom 131 Zakona o upravnom postupku, dostavlja se rješenje broj i datum
gornji.



MINISTAR
Slaven Radunović

Saglasna:
V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Mirjana Đurišić

Dostavljeno:
-naslovu;
-a/a.



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPII 05-042/25-173/5

Podgorica: 03.03.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, rješavajući po žalbi zbog ćutanja uprave dostavljene od strane Radetić Milorada iz Podgorice, zbog povrede pravila postupka - nedonošenja rješenja Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, na osnovu člana 18 i 129 stav 2 Zakona o upravnom postupku, („Službeni list Crne Gore”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Miloradu Radetiću iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Green house“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.11.2024.godine u 18:25:59 + 01'00', za rekonstrukciju stambenog objekta, na katastarskim parcelama br. 1213/12, 1213/19 i djelovima kat.parc.br.1213/11, 1213/27, 1213/7 i 1380 KO Petrovac koje ulaze u sastav UP I-32, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Buljarica I” („Službeni list Crne Gore” – opštinski propisi”, broj 34/16), Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine 89,00m² (planom zadata BGP 178,00m²), indeksa izgrađenosti 0,29 (planom zadato 0,57), površine pod objektom 89,00m² (planom zadato 89,00m²); indeksa zauzetosti 0,29 (planom zadato 0,29); spratnosti P (planom zadato 2 etaže) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, je dana 21.02.2025. godine zaprimio akt zaveden pod službenim brojem UPII 05-042/25-173/4, potpisan od strane Radetić Milorada iz Podgorice, kojim isti izjavljuje žalbu zbog ćutanja uprave Opštine Budva, Službe glavnog gradskog arhitekta, zbog nepostupanja po zahtjevu za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije stambenog objekta, na katastarskim parcelama br. 1213/12, 1213/19 i djelovima kat.parc.br.1213/11, 1213/27, 1213/7 i 1380 KO Petrovac koje ulaze u sastav UP I-32, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Buljarica I” („Službeni list Crne Gore” – opštinski propisi”, broj 34/16), Opština Budva, izrađenim od strane „Green house“ d.o.o. Podgorica.

Postupajući u konkretnom predmetu, ovaj organ je sa pozivom na član 123 stav 2 Zakona o upravnom postupku, upoznao prvostepeni organ o podnijetoj žalbi Radetić Milorada iz Podgorice, i obavezi postupanja prvostepenog organa po istoj shodno članu 125 Zakona o upravnom postupku, o čemu postoji dokaz u spisima predmeta, akt ovog organa sa službenom oznakom UPII 05-042/25-173/2 od 27.01.2025. godine. Kako je izostalo postupanje prvostepenog organa po predmetnom obavještenju, podnosilac zahtjeva

Radetić Milorad iz Piodgorice, izjavio je žalbu zbog ćutanja uprave SluŹbe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva dana 21.02.2025. godine, koja je zavedena kod ovog organa pod brojem UPII 05-042/25-173/4.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i drŹavne imovine, Direktorat glavnog drŹavnog arhitekta, razmotrilo je Źalbu i spise predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Ćlanom 87 stav 4 Zakona, tać. 1-6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („SluŹbeni list Crne Gore“, br.064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20) propisano je da glavni drŹavni arhitekta 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, zgrade, trga, skvera, Źetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa – smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz ćlana 55. stav 2. taćka 3 i stav 3. ovog zakona i osnovnim urbanistićkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskim linijama); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz ćlana 116. ovog zakona, koji je usklađen sa drŹavnim smjernicama razvoja arhitekture;3), izrađuje projektni zadatak za urbanistićki projekat; 4) daje saglasnost za urbanistićki projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije i 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz ćlana 154 ovog zakona.

Ćlanom 129 stav 2 Zakona o upravnom postupku, propisano je da kad drugostepeni organ utvrdi da razlozi zbog kojih prvostepeni javnopravni organ nije donio rješenje u zakonom propisanom roku nijesu opravdani, o zahtjevu stranke rješava sam, u roku od 45 dana od prijema Źalbe, ili rješenjem nalaŹe prvostepenom javnopravnom organu da riješi o zahtjevu stranke u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

Kod ćinjenice da prvostepeni organ nije donio rješenje u zakonom propisanom roku, niti dao razloge koji bi opravdali njegovo nepostupanje u okviru datog zakonskog roka, ovaj organ je u skladu sa ćlanom 129 stav 2 Zakona o upravnom postupku, razmotrio predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Shodno Planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u zoni I, u okviru površina za stanovanje male gustine (SMG). Vrsta objekta na urbanistićkoj parceli je porodićno stanovanje sa najviše ćetiri zasebne jedinice. Pod jednoporodićnim objektom, smatra se objekat sa najviše ćetiri stambene jedinice, pri ćemu se i turistićki apartman smatra stambenom jedinicom. Na predmetnoj lokaciji je evidentiran postojeći objekat, spratnosti P i dozvoljava se njegova rekonstrukcija u skladu sa smjernicama iz Planskog dokumenta.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Green house“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.11.2024.godine u 18:25:59 + 01'00', za rekonstrukciju stambenog objekta, na katastarskim parcelama br. 1213/12, 1213/19 i djelovima kat.parc.br.1213/11, 1213/27, 1213/7 i 1380 KO Petrovac koje ulaze u sastav UP I-32, u zahvatu Detaljnog urbanistićkog plana „Buljarica I“ („SluŹbeni list Crne Gore“ – opštinski propisi“, broj 34/16), Opština Budva, konstatovano je da je idejnim rješenjem predvićdena rekonstrukcija stambenog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine 89,00m² (planom zadato BGP 178,00m²), indeksa izgrađenosti 0,29 (planom zadato 0,57), površine pod objektom 89,00m² (planom zadato 89,00m²); indeksa zauzetosti 0,29 (planom zadato 0,29); spratnosti P (planom zadato 2 etaŹe).

Tehničkom dokumentacijom je predviđena rekonstrukcija stambenog objekta, koja se odnosi na izgradnju kosog dvovodnog krova iznad postojeće betonske ploče i funkcionalnu organizaciju prostora u objektu bez promjene konstruktivnih elemenata. Postojeći objekat je bio organizovan u tri nezavisne cjeline, dok je idejnim rješenjem predviđena jedna stambena jedinica koja se sastoji od prostorija za dnevni boravak i dvije spavaće sobe. Spoljašnje stepenište se uklanja i na toj poziciji, u koti prizemlja, je predviđena ostava za alat namijenjena potrebama uređenja dvorišta i kupatilo u funkciji stambene jedinice.

Shodno navedenom, a uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Krovovi su predviđeni kosi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač: kanalicna ili mediteran crijep. Nagib krovnih ravni su 18-23°. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na terenima u nagibu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od sljemena do vijenca. Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50m mjereno od gornje ivice vijenca do sljemena krovova.

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 pergola. Omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mliječno bijelu boju. Upotreba fasadnih obrada na objektima treba da su u srazmjernom odnosu otvorenih i zatvorenih površina. Isključuje se upotreba jakih mediteranskih boja fasade, koje nisu primjerene za ovo podneblje.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je rekonstrukcijom arhitektonsko oblikovanje objekta prilagođeno postojećem ambijentu uz savremeni pristup projektovanju. Materijalizacija fasadnih zidova je predviđena u kombinaciji termo fasade sa završnim premazom u boji po RAL karti 9010 i kamena. Projektom je predviđeno postavljanje drvene fasadne stolarije.

Krov objekta je kosi, dvovodni, nagiba 23°. Krovni pokrivač je crijep.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava odgovornog projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim zakonima i propisima, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji predmetnog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetna lokacija je infrastrukturno povezana sa lokalnim asfaltnim putem, kat. parcelom 1380 (po načinu korišćenja nekategorisani putevi) upisanim u List nepokretnosti 161 (vlasnik Crna Gora svojina 1/1, raspolaganje Opština Budva 1/1).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Direktorat glavnog državnog arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Radetić Miloradu iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Green house“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.11.2024. godine u 18:25:59 + 01'00', za rekonstrukciju stambenog objekta, na katastarskim parcelama br. 1213/12, 1213/19 i djelovima kat.parc. br.1213/11, 1213/27, 1213/7 i 1380

KO Petrovac koje ulaze u sastav UP I-32, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Buljarica I" ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi", broj 34/16), Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine 89,00m² (planom zadata BGP 178,00m²), indeksa izgrađenosti 0,29 (planom zadato 0,57), površine pod objektom 89,00m² (planom zadato 89,00m²); indeksa zauzetosti 0,29 (planom zadato 0,29); spratnosti P (planom zadato 2 etaže) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom Sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

