

CRNA GORA
Opština Budva
Glavni gradski arhitekta
Broj: UPI-22-332/25-99/3
Budva, 09.12.2025. godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva, postupajući po zahtjevu broj: UPI-22-332/25-99/1 od 30.07.2025.godine, **Filipović Vladimir** Iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje individualnog stambenog objekta na UP 1-82, koju čini dio k.p. 127/1 i 1855/2 KO Buljarica I, u zahvatu DUP-a "Buljarica I" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 34/16), izrađenim od strane „ORARCH DESIGN“ d.o.o. Podgorica, na osnovu člana 22 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. List Crne Gore", br. 19/25, 92/25), te na osnovu člana 60, 105, 113, 116 Zakona o upravnom postupku ("Sl. List Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi sledeće:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev **Filipović Vladimira** Iz Podgorice, broj UPI-22-332/25-99/1 od 30.07.2025.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje individualnog stambenog objekta na UP 1-82, koju čini dio k.p. 127/1 i 1855/2 KO Buljarica I, u zahvatu DUP-a "Buljarica I" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 34/16), izrađenim od strane „ORARCH DESIGN“ d.o.o. Podgorica.

Obrazloženje

Aktom br. UPI-22-332/25-99/1 od 30.07.2025.godine **Filipović Vladimir** Iz Podgorice obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje individualnog stambenog objekta na UP 1-82, koju čini dio k.p. 127/1 i 1855/2 KO Buljarica I, u zahvatu DUP-a "Buljarica I" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 34/16), izrađenim od strane „ORARCH DESIGN“ d.o.o. Podgorica.

Dana 05.09.2025.godine, Glavni gradski arhitekta je aktom broj UPI-22-332/25-99/2 od 30.09.2025.godine Podnosiocu dostavio Poziv za dopunu zahtjeva, koji je Podnosilac primio dana 08.09.2025.godine što se potvrđuje dostavnicom koja se nalazi u spisima predmeta, a kojim se obavještava: "Zahtjev podnosioca se u skladu sa članom 60 i 105 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), smatra nepotpunim, te je potrebno sledeće:

- Na naslovnoj strani je potrebno navesti katastarske parcele sa podbrojevima prema Elaboratu parcelacije po DUP-u.
- U cilju detaljnije provjere urbanističkih parametara, idejno rješenje je potrebno dostaviti i u dwg formatu.
- Dostavljena polisa osiguranja je istekla, te je potrebno dostaviti novu, te dostaviti licencu glavnog inženjera kao i potvrdu projektanta o članstvu u inženjerskoj komori CG.
- Dostavljene UT uslove je potrebno dopuniti tehničkim uslovima za vodovod i kanalizaciju, zbog utvrđivanja komunalne opremljenosti lokacije.
- Shodno članu 22 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 19/25, 92/25), u cilju bržeg sagledavanja idejnog rješenja, dostaviti izjavu odgovornog projektanta sa tabelom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara. Pored osnovnih parametara (zadatog/ostvarenog indeksa zauzetosti, indeksa izgrađenosti, korisne brgp, spratnosti) potrebno je navesti i zadati i ostvareni procenat zelenila na parceli, zadati i ostvareni broj parking mjesta, kao i zadatu i ostvarenu namjenu objekta.
- Elaborat parcelacije po DUP-u mora biti ovjeren za sprovođenje od strane Uprave za nekretnine.
- Projektni zadatak potpisati od strane investitora a tehnički opis od strane projektanta.
- Geodetska podloga treba da bude potpisana i ovjerena od strane licencirane geodetske organizacije (ne starija od 6 mjeseci), sa označenim pozicijama maslina.
- Šira situacija planiranog stanja treba da bude u razmjeri 1:500 ili 1:1000, da sadrži adekvatnu legendu, udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, položaj regulacione i građevinske

linije, granice katastarskih parcela, prikaz partera, krovne ravni i spratnosti objekta. Označiti kolski i pješački ulaz.

- Uža situacija treba da bude prikazana sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) terena (pristupna saobraćajnica, trotoari, staze i sl.), udaljenijima građevinske linije od granice parcele, ucrtanom susjednom saobraćajnicom sa visinskom kotom (po DUP-u), i adekvatnom legendom.
- Dostaviti prilog "Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena" koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.
- Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama k.p./UP, građevinskim linijama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote **prema susjedima**. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visine potpornih zidova. Dostaviti 1 poprečni presjek kroz garažu.
- Prilozi fasada treba da sadrže opise završne obrade svih elemenata, uz legendu materijalizacije;
- Na osnovi krovne ravni prikazati vertikalne i horizontale oluke.
- U poglavlju "5. Pravila regulacije", dostavljenih UT uslova, navodi se: "*Kota prizemlja je: Na pretežno ravnom terenu najviše do 1.20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena.*" U okviru idejnog rješenja, kota prizemlja je na 1.70 m iznad konačno nivelisanog terena, te je isto potrebno korigovati.
- U poglavlju "9. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje", UT uslova, navodi se: "*Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mliječno bijelu boju.*" U tehničkom opisu je potrebno dati detaljan opis svih fasadnih elemenata, uključujući boju demit fasade, prema RAL karti, kao i materijalizaciju stolarije.
- U članu 5 lokalne Odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata (Sl. list CG-opštinski propisi br. br. 21/2014 i 66/2023), navodi se: "*Nadzemni pomoćni objekat, osim ograde i potpornog zida, gradi se u granicama urbanističke, odnosno katastarske parcele, na udaljenosti propisanoj lokalnim planskim dokumentima, odnosno na udaljenosti od 2 m od njene granice, ukoliko minimalna udaljenost nije propisana planom. Izuzetno od stava 1 ovog člana, pomoćni objekat se može graditi na manjoj udaljenosti, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne katastarske parcele.*" Nadalje se u članu 6 navodi: "*Pomoćni objekat tipa 1 može biti maksimalne spratnosti P (prizemlje), a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteran). Maksimalna dozvoljena bruto razvijena građevinska površina (BRGP) pomoćnog objekta iz stava 1 ovog člana, može biti najviše do 30 m².*" Shodno navedenom, otvoreni bazen je potrebno postaviti na minimum 2.00 m rastojanja od katastarskih parcela koje nisu objedinjene u dostavljenoj saglasnosti susjeda. Takođe, projektovana površina pomoćnog objekta garaže, u idejnom rješenju iznosi 37.8 m², te je njenu površinu potrebno uskladiti sa članom 6 Odluke.
- U skladu sa poglavljem "22. Uslovi za odvoženje čvrstog otpada", UT uslova, potrebno je predvidjeti mjesto za postavljanje kontejnera za smeće na urbanističkoj parceli. Mjesto za postavljanje kontejnera mora biti što bliže javnoj saobraćajnici uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5% prema saobraćajnici.
- Na osnovu Odluke o komunalnom redu Opštine Budva, Glavni Gradski arhitekta daje saglasnost na poziciju jedinica HVAC sistema na fasadama. U cilju ekonomičnosti postupka, poželjno je da se iste prikažu na fasadama predmetnog idejnog rješenja.
- U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg ugla.
- Napomena: Obzirom da prema dostavljenom Elaboratu parcelacije po DUP-u, predmetnu UP 1-82 čini i k.p. 1855/2 KO Buljarica I (1 m²) koja nije u vlasništvu podnosioca zahtjeva, do izdavanja građevinske dozvole je potrebno riješiti imovinsko pravne odnose na njoj, ili je izostaviti iz idejnog rješenja, tako da se gradi na dijelu UP 1-82. U cilju daljeg postupanja po Vašem zahtjevu, potrebno je traženu dokumentaciju dostaviti i izvršiti sugerisane izmjene, te dostaviti ovom organu u roku od 8 dana od prijema ovog obavještenja. Istovremeno Vas obavještavamo da uvid u spise predmeta možete izvršiti u kancelariji Glavnog gradskog arhitekta. "

Član 60 Zakona o upravnom postupku u stavu 1 i 3 navodi da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu ne može postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašćeno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od tri dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostatke otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini. Ako stranka ne otkloni nedostatke u određenom roku, ovlašćeno službeno lice će, u roku od sedam dana od dana isteka ostavljenog roka, rješenjem odbiti podnesak.

Član 105 Zakona o upravnom postupku propisuje: "Stranka je dužna da iznese tačno, istinito i određeno činjenično stanje na kojem temelji svoj zahtjev, da za svoje navode predloži dokaze i po mogućnosti ih podnese, osim ako se radi o zakonskim pretpostavkama i opštepoznatim činjenicama ili se o podacima koji predstavljaju dokaze vode službene evidencije. Ako stranka ne postupi na način iz stava 3 ovog člana, ovlašteno službeno lice će odrediti da to učini u primjerenom roku. Ako stranka, na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, u roku iz stava 4 ovog člana ne predloži, odnosno ne podnese dokaze u skladu sa stavom 3 ovog člana, ovlašteno službeno lice će taj zahtjev rješenjem odbiti. Član 113 stav 3 Zakona o upravnom postupku propisuje da: „Rješenje može biti donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka: kad je to propisano zakonom.“ Članom 116 Zakona o upravnom postupku propisano je da kada je zahtjev pokrenut na zahtjev stranke javnopravni organ može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Podnosilac zahtjeva je uredno primio Poziv za dopunu zahtjeva dana 08.09.2025.godine, što se potvrđuje dostavnicom koja se nalazi u spisima predmeta, ali isti nije dostavio izjašnjenje u ostavljenom roku, pa je u skladu sa članom 60, 105, 113, 116 Zakona o upravnom postupku (46/14, 20/15, 40/16, 37/17), riješeno kao u dispozitivu.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja urbanizma i državne imovine, u roku od 8 dana od prijema. Žalba se dostavlja preko službe 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:
-Podnosiocu zahtjeva
-U dosije

-Arhivi

