



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

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

Broj: UPI-22-332/25-25/2
Budva, 17.06.2025.godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 19/25) kao i na osnovu člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" br 46/14, 20/15, 40/16, 37/17), rješavajući po zahtjevu **Rađenović Rada, Rađenović Dejana i Rađenović Boje**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane "Tim projekt" doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Tanje Rađenović, dana 12.03.2025. godine u 00:12: + 01'00' za rekonstrukciju, nadogradnju i adaptaciju stambenog objekta na k.p. 2083 KO Budva, na UP 20.11 u bloku 22 u zahvatu DUP-a "Budva centar – izmjene i dopune" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 25/11) Opština Budva donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost Rađenović Radu, Rađenović Dejanu i Rađenović Boju, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane "Tim projekt" doo Budva ovjereno elektronskim potpisom projektanta Tanje Rađenović, dana 12.03.2025. godine u 00:12 + 01'00', za rekonstrukciju, nadogradnju i adaptaciju stambenog objekta na k.p. 2083 KO Budva, na UP 20.11 u bloku 22 u zahvatu DUP-a "Budva centar – izmjene i dopune" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 25/11), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, ukupne korisne bruto razvijene građevinske površine: 678,42 m² (planom zadato: 679,00 m²); površine pod objektom: 113,07 m² (planom zadato: 116,40 m²), indeksa zauzetosti: 0.58 (planom zadato: 0.60), indeksa izgrađenosti: 3.50 (planom zadato: 3.50), spratnosti: P+5 (planom zadato: preporučeno P+5) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem stambenih/apartmanskih jedinica: 2 nove stambene jedinice, ukupno 3 postojeće (evidentirane u Listu nepokretnosti br. 917) i 2 nove stambene jedinice (planom zadato: 5), ukupnim brojem parking/garažnih mjesta 2 (planom zadato: obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu obezbijedi 1.1 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele (strana 215. DUP-a), površine pod zelenilom: 15 % (planom zadato: nije definisano). Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatim građevinskim linijama – rekonstrukcijau postojećim gabaritima, shodno projektovanoj namjeni.

Obrazloženje

Aktom broj: UPI-22-332/25-25/1 od 12.03.2025. godine, Rađenović Rade, Rađenović Dejan i Rađenović Boja (u daljem tekstu "Podnosilac zahtjeva") obratilo se Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane strane "Tim projekt" doo Budva, za rekonstrukciju, nadogradnju i adaptaciju stambenog objekta na k.p. 2083 KO Budva, na UP 20.11 u bloku 22 u zahvatu DUP-a "Budva centar – izmjene i dopune" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 25/11).

Odredbom člana 22 stav 2, tačka 1, Zakona o izgradnji objekata ("SL.CG" br. 19/25) propisano je da *Glavni državni arhitekta daje saglasnost na:*

1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa:

- urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;

- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), dok je stavom 2 tačka 1 istog zakona propisano da Glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000 m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, a stavom 3 propisuje da Poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata ("SL.CG" br. 19/25) data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2 istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 stav 1 tačka 1 ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2 Zakona čini obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio Opštini Budva - Glavnom gradskom arhitekti sljedeću dokumentaciju: urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/22-1274/3, izdate dana 03.02.2023.godine od strane Ivanović Mladena; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske licencirane organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Glavni gradski arhitekta je uzeo u obzir činjenicu da je sastavni dio UP 20.11. u bloku 22 i k.p. 2082 KO Budva, te da je Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva odbio zahtjev Rađenović Zorana i Rađenović Gorana iz Budve za legalizaciju objekta na k.p. 2082 KO Budva Rješenjem broj 06-062-U-699/3 od 04.08.2020. godine.

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj UPI-22-332/25-25/1 od 12.03.2025. godine, projektovano od strane "Tim projekt" doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Tanje Rađenović, dana 12.03.2025. godine u 00:12 + 01:00' za rekonstrukciju, nadogradnju i adaptaciju stambenog objekta na k.p. 2083 KO Budva, na UP 20.11 u bloku 22 u zahvatu DUP-a "Budva centar – izmjene i dopune" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 25/11) konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena za rekonstrukciju, nadogradnju i adaptaciju stambenog objekta na k.p. 2083 KO Budva, na UP 20.11 u bloku 22 u zahvatu DUP-a "Budva centar – izmjene i dopune" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 25/11), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, ukupne korisne bruto razvijene građevinske površine: 678,42 m² (planom zadato: 679,00 m²); površine pod objektom: 113,07 m² (planom zadato: 116,40 m²), indeksa zauzetosti: 0.58 (planom zadato: 0.60), indeksa izgrađenosti: 3.50 (planom zadato: 3.50), spratnosti: P+5 (planom zadato: preporučeno P+5) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem stambenih/apartmanskih jedinica: 2 nove stambene jedinice, ukupno 3 postojeće i 2 nove stambene jedinice (planom zadato: 5), ukupnim brojem parking/garažnih mjesta 2 (planom zadato: obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu obezbijedi 1.1 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele (strana 215. DUP-a), površine pod zelenilom: 15 % (planom zadato: nije definisano). Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatim građevinskim linijama – rekonstrukcija u postojećim gabaritima, shodno projektovanoj namjeni.

Shodno navedenom a uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Urbanističko-tehničkim uslovima, u pogledu smjernica za oblikovanje i materijalizaciju objekta propisano je sljedeće: "Građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu,

način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unapred definišu određene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u letnjem periodu...). U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata Izbegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, veštački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namenama objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude."

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je u tehničkom opisu navedeno: "Projektovana arhitektura zgrade proizašla je iz funkcionalnog rješenja i karakteristika okolnog ambijenta samog naselja. Poseban naglasak je dat na očuvanju zatečenih uslova i karakteristika terena pa su i novoizgrađeni sadržaji u funkciji unaprijeđenja životnog prostora, a pritom prilagođeni primorskim klimatskim uslovima. Novoformirani prozori riješeni su kao jednokrilni I dvokrilni sa niskim parapetom i dekorativnim šembranama od prirodnog kamena, a balkonska vrata kao dvokrilna klizna. Od materijala koriste se uglavnom prirodni materijali tipični za Mediteran i uslove stanovanja na ovom području. Većina zapadne fasade i fasade prizemlja objekta je sa završnom obradom od kamena, a fasada na spratovima od rajbovanog fasadnog maltera. Dominantni otvori imaju dekorativne profilisane kamene vijence u dnu. Ograde terasa i balkona su kovane u crnoj boji sa zaštitnom bojom otpornom na uticaje morske soli I atmosferskih padavina. Uređenje terena planira se od kamenih ploča I žardinjera obloženih. Svu dekoraciju na fasadi treba raditi od prirodnog kamena."

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

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Rađenović Radu, Rađenović Dejanu i Rađenović Boju, na idejno rješenje rekonstrukcije, nadogradnje i adaptacije stambenog objekta na k.p. 2083 KO Budva, na UP 20.11 u bloku 22 u zahvatu DUP-a "Budva centar – izmjene i dopune" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 25/11), izrađenim od strane "Tim projekt" doo Budva ovjereno elektronskim potpisom projektanta Tanje Rađenović, dana 12.03.2025. godine u 00:12 + 01'00", u smislu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

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.

Rješenje obradili:
Stefan Raičević, dipl. pravnik

Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi