



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-22-332/25-43/4
Budva, 23.06.2025.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 **Egutkin Aleksander i Dach Itamar**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađeno od strane "ARHINginženjering" d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Rifata Alihodžić, dana 09.06.2025. godine u 14:39:59 + 02'00' za izgradnju individualnog stambenog objekta na k.p. 330/2, 334, 335/3 KO Maine, na dijelu UP 94, u zahvatu LSL-a "Lapčići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/12) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list Crne Gore", br. 56/18), Opština Budva donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost Egutkin Aleksander i Dach Itamar, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane "ARHINginženjering" d.o.o. Bijelo Polje, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta, dana 09.06.2025. godine u 14:39:59 + 02'00', za izgradnju individualnog stambenog objekta (planom zadato: stambeni objekat) na k.p. 330/2, 334, 335/3 KO Maine, na dijelu UP 94, u zahvatu LSL-a "Lapčići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/12), u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, ukupne korisne bruto razvijene građevinske površine: 566.19 m² (planom zadato: 813.6 m²), površine pod objektom: 189.50 m² (planom zadato: 271.20 m²), indeksa zauzetosti: 0.14 (planom zadato: 0.20), indeksa izgrađenosti: 0.41 (planom zadato: 0.60), spratnosti: S+P+1 (planom zadato: S+P+1) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem parking mjesta 2+1 za preostali dio UP (planom zadato: 1.1 PM/apartmanu), površine pod zelenilom: 30.59% (ut uslovima: nije definisano). Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatim građevinskim linijama, shodno projektovanoj namjeni.

Obavezuje se investitor da do izdavanja građevinske dozvole sprovede u list nepokretnost Elaborat parcelacije po planskom dokumentu (ovjeren od strane Uprave za nekretnine), izrađen od strane "GEOERC" d.o.o. Herceg Novi, u skladu sa dostavljenim Urbanističko-tehničkim uslovima i članom 41 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 19/25).

Obavezuje se investitor da do izdavanja građevinske dozvole upiše u list nepokretnosti službenost pješačkog prolaza za preostali dio UP 94.

Ukoliko investitor do izdavanja građevinske dozvole ne sprovede upis katastarskih parcela u list nepokretnosti, na osnovu ovjerenog Elaborata o parcelaciji po planskom dokumentu, kao i ne upiše službenost pješačkog prolaza u list nepokretnosti, 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-22-332/25-43/1 od 08.05.2025.godine, Egutkin Aleksander i Dach Itamar (u daljem tekstu "Podnosioci zahtjeva") obratili su se Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane "ARHINGinženjering" d.o.o. Bijelo Polje, za izgradnju individualnog stambenog objekta na k.p. 330/2, 334, 335/3 KO Maine, na dijelu UP 94, u zahvatu LSL-a "Lapčići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/12). Aktom broj: UPI-22-332/25-43/3 od 12.06.2025. godine, podnosioci zahtjeva su dostavili dopunu idejnog rješenja.

Odbrom 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.

Na osnovu člana 22 stav 5 Zakona Glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili Opštini Budva - Glavnom gradskom arhitekti sljedeću dokumentaciju: urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/22-1277/3 od 08.02.2023. godine izrađene od strane Mitrović Mile; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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-22-332/25-43/3 od 12.06.2025. godine, projektovano od strane "ARHINGinženjering" d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Rifata Alihodžić, dana 09.06.2025. godine u 14:39:59 + 02'00', za izgradnju individualnog stambenog objekta na k.p. 330/2, 334, 335/3 KO Maine, na dijelu UP 94, u zahvatu LSL-a "Lapčići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/12), konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja individualnog stambenog objekta (planom zadato: stambeni objekat) na k.p. 330/2, 334, 335/3 KO Maine, na dijelu UP 94, u zahvatu LSL-a "Lapčići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/12), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, ukupne korisne bruto razvijene građevinske površine: 566.19 m² (planom zadato: 813.6 m²), površine pod objektom: 189.50 m² (planom zadato: 271.20 m²), indeksa zauzetosti: 0.14 (planom zadato: 0.20), indeksa izgrađenosti: 0.41 (planom zadato: 0.60), spratnosti: S+P+1 (planom zadato: S+P+1) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem parking mjesta 2+1 za preostali dio UP (planom zadato: 1.1 PM/apartmanu), površine pod zelenilom: 30.59% (ut uslovima: nije definisano). Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatim građevinskim linijama, 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: *"Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način. Urbanističko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće: - omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju*

- krovovi jednovodni ili dvovodni nagiba 18-23 ° sa pokrivačem od "ceramide" ili "mediteran" crep M222 uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta; kao i djelovi ravnih krovova u sklopu cjelokupne krovne površine (mogu se koristiti za solarne kolektore)
- fasade- kamene ili malterisane i mjestimično obrađene kamenom, isključiti upotrebu fasadne opeke;
- za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu ili PVC, sa "griljama" ili "škurama";
- izbjegavati izradu balkona, poželjne su lođe koje ne izlaze iz ravni fasade više nego oluk (30 cm);
- spoljne stepenice uz objekte treba da budu pune-podzidane;
- poželjne su pergole "tremovi";
- ograde i podzide raditi od kamena;
- ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvožđa, inox-a, kombinacije inox-a i drugih savremenih materijala dok na terasama u prizemlju mogu biti i balustrade;
- postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati;
- naročito treba sačuvati masline uz eventualno prilagođavanje oblika i položaja gabarita objekta."

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je u tehničkom opisu navedeno: *"Sa ciljem da se formira objekat reprezentativne arhitekture u dijelu sprata i krovnih ravni, objekat je podijeljen na dva dijela, pa se „čita“ kao dvije strukture jednovodnih krovova. Obezbijeđene su maksimalne vizure ka moru uz neophodnu individualnost korisnika. Arhitekturu objekta čini jasno definisana kubična forma „pocijepana“ na dvije strukture jednovodnih krovova. Upotrebom staklenih površina i savremenih materijala objekat je pretočen u savremenu formu. Neizostavan element vokabulara su pergole na ulaznim partijama, pižuni, potporni zidovi u uređenju obrađeni kamenom itd. Materijalizacija fasadnih zidova je kamen, tipa bijeli mermer, dok su zidovi u uređenju tradicionalno riješeni – izgled suvomeđe (oblaganje ab potpornih zidova). Spoljna bravarija je aluminijumska RAL 7016, postavljena ispred konstruktivnih rastera, sa termoprekidom. Kao zaštita od sunca predviđaju se škure, kao element tradicionalnog vokabulara crnogorskog primorja. Krovovi su kosi, nagiba 18', pokrivač mediteran crijep ili slično, a oluci su skriveni kroz termofasadu objekta. Obodom parcele sa zapada predviđa se kombinacija stepeništa i uređenih zelenih površina koje korisnika vode do ulaza u stambene jedinice. Na ovaj način obezbijeđen je i prilaz do postojećeg objekta na parceli. Na lokaciji nema značajnih stabala koje bi trebalo sačuvati, ali se projektom predviđa zasad visokog rastinja pojačano u zoni zaštite magistralnog puta, dok se u preostalom dijelu predviđaju autohtone vrste manjeg rasta koje mogu rasti i u žardenjerama: loza, nar, masline itd. Planirani objekat je od postojećeg objekta odvojen dodatnim pojasom zelenila."*

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

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 19/25) navedeno je: "Na dijelu urbanističke parcele može se graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni." Poglavljem "1. Urbanistička parcela", dostavljenih Urbanističko-tehničkih uslova broj: 06-332/22-1277/3 od 08.02.2023. godine, definisano je: "Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu." Kako stranka nije završila postupak sprovođenja Elaborata parcelacije po planskom dokumentu, te nije upisala službenost pješačkog prolaza za preostali dio UP 94 u list nepokretnosti, 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, te ne upiše službenost pješačkog prolaza u list nepokretnosti, 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 Egutkin Aleksander i Dach Itamar, na idejno rješenje izgradnje individualnog stambenog objekta (planom zadato: stambeni objekat) na k.p. 330/2, 334, 335/3 KO Maine, na dijelu UP 94, u zahvatu LSL-a "Lapčići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/12) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list Crne Gore", br. 56/18), izrađenim od strane "ARHINGinženjering" d.o.o. Bijelo Polje, predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/25-43/3 od 12.06.2025. godine, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta Rifata Alihodžić, dana 09.06.2025. godine u 14:39:59 + 02'00', 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).

Napomena revidentu:

- Nije dostavljen ugovor o zajedničkoj gradnji između suvlasnika na predmetnim katastarskim parcelama.

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, dipl. pravnik

Tijana Lutovac, spec. sci. arh.

Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi