



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-22-332/25-52/3
Budva, 18.06.2025.godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 48 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 Kunetc Sergei, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Pavlović Jevgenija, dana 17.06.2025. godine u 09:06:10 + 02'00' za dopunu faze I-stambenog objekta, na k.p. 394/3 KO Budva, na UP 40, blok 25, u zahvatu DUP-a "Podkošljun" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 26/08) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list Crne Gore", br. 56/18), Opština Budva donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost Kunetc Sergei, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta Pavlović Jevgenija, dana 17.06.2025. godine u 09:06:10 + 02'00', za dopunu faze I stambenog objekta (planom zadato: SS1 stanovanje srednje gustine) na k.p. 394/3 KO Budva, na UP 40, blok 25, u zahvatu DUP-a "Podkošljun" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 26/08), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, ukupne korisne bruto razvijene građevinske površine: 19.78 m² (planom zadato: 900 m²), površine pod objektom: 19.78 m² (planom zadato: 300 m²), indeksa zauzetosti: 0.02 (planom zadato: 0.33), indeksa izgrađenosti: 0.02 (planom zadato: 1.00), spratnosti: P (planom zadato: 2G+P+1+Pk) i drugim urbanističkim parametrima. Objekt ima ispoštovan odnos prema zadatim građevinskim linijama, shodno projektovanoj namjeni.

Obrazloženje

Aktom broj: UPI-22-332/25-52/1 od 14.05.2025. godine, Kunetc Sergei (u daljem tekstu "Podnosilac zahtjeva") obratio se Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje, za dopunu faze I stambenog objekta na k.p. 394/3 KO Budva, na UP 40, blok 25, u zahvatu DUP-a "Podkošljun" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 26/08). Aktom broj UPI-22-332/25-52/2 od 18.06.2025. godine, podnosilac zahtjeva je dostavio dopunu idejnog rješenja.

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 obaveznu usklađenost 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.

Članom 48 Zakona, navodi se: "Glavni projekat se može mijenjati radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora, zamjene uređaja, postrojenja, opreme i instalacija, kojima se ne utiče na stabilnost i sigurnost objekata, ne mijenjaju noseći konstruktivni elementi, ne mijenja spoljni izgled i ne utiče na bezbjednost susjednih objekata, saobraćaja, zaštite i zdravlja na radu, zaštite od požara i životne sredine. U slučaju da se izmjena glavnog projekta odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu koga je data saglasnost glavnog državnog arhitekta odnosno glavnog gradskog arhitekta, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog arhitekta odnosno glavnog gradskog arhitekta. Izmjene glavnog projekta mogu se vršiti najkasnije do podnošenja zahtjeva za izdavanje upotrebne dozvole." Podnosilac zahtjeva je rješenjem broj 22-U-347/3 od 06.11.2019. godine, dobio saglasnost Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, na fazu I stambenog objekta na UP 40, blok 25, u zahvatu DUP-a "Podkošljun". Predmetna tehnička dokumentacija se odnosi na dopunu projekta, idejnog rješenja faze I, na način da se uz stambeni objekat, sa jugo-istočne strane, na nivou prizemlja, umjesto terase na tlu, predvidi zastakljena prostorija sa direktnim izlazom u dvorište. Prostorija treba da omogući smještaj tehničke opreme i korišćenje u smislu zastakljene terase.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio Opštini Budva - Glavnom gradskom arhitekti sljedeću dokumentaciju: urbanističko-tehničke uslove broj: 06-061-1091/3 od 12.09.2019. godine, od strane Ivanović Mladena; izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; ovjerenu i potpisanu geodetsku podlogu 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 idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj UPI-22-332/25-52/1 od 14.05.2025. godine, projektovano od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Pavlović Jevgenija, dana 17.06.2025. godine u 09:06:10 + 02'00', za dopunu faze I stambenog objekta na k.p. 394/3 KO Budva, na UP 40, blok 25, u zahvatu DUP-a "Podkošljun" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 26/08), konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je dopuna faze I stambenog objekta (planom zadato: stanovanje) na k.p. 394/3 KO Budva, na UP 40, blok 25, u zahvatu DUP-a "Podkošljun" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 26/08), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, ukupne korisne bruto razvijene građevinske površine: 19.78 m² (planom zadato: 900 m²), površine pod objektom: 19.78 m² (planom zadato: 300 m²), indeksa zauzetosti: 0.02 (planom zadato: 0.33), indeksa izgrađenosti: 0.02 (planom zadato: 1.00), spratnosti: P (planom zadato: 2G+P+1+Pk) i drugim urbanističkim parametrima. 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: *"Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma. U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih dijelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje u skladu sa podnebljem- bijela, bež, siva, oker i sl. Posebnu pažnju posvetiti: poštovanju izvornog arhitektonskog stila, uljepšavanju dvorišne fasade, sprječavanju kiča, upotrebi korektivnog zelenila, izboru materijala i boja i uljepšavanju javnih prostora."*

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je u tehničkom opisu navedeno: *"Prilikom oblikovanja u okviru dopune projekta, poštovani su arhitektonski stil i izraz objekta. U oblikovanju i obradi su primjenjivane prigušene boje (bijela, bež, siva, oker) i fasadni materijali otporni na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha, autohtoni kamen i oblaganje. U okviru dopune projekta je, umesto terase/trotoara na tlu, predviđena zastakljena prostorija, koja omogućava smještaj tehničke opreme i korišćenje u smislu zastakljene zimske terase. Zadržavaju se svi prethodno predviđeni otvori, odnosno veze stambenog objekta sa ovom prostorijom. Projektovana prostorija ima direktan izlaz u dvorište. Finalna obrada se usklađuje sa objektom, i podrazumijeva prigušene bijele tonove i soklu obrađenu kamenim pločama, na isti način na koji se vrši oblaganje fasada objekta."*

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. Kunetc Sergei, na idejno rješenje dopune I faze stambenog objekta, projektovanog na k.p. 394/3 KO Budva, na UP 40, blok 25, u zahvatu DUP-a "Podkošljun" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 26/08) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list Crne Gore", br. 56/18), izrađenim od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Pavlović Jevgenija, dana 17.06.2025. godine u 09:06:10 + 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).

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.

Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi