



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-22-332/25-101/6
Budva, 28.11.2025.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 podnosioca **Konstantins Gerašenko i Vitalijs Ščerbinins** iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane „Arhi Studio Dizajn“ DOO Budva, stambenog objekta, na k.p 2278/1, KO Tudorovići, u opštini Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Konstantins Gerašenko i Vitalijs Ščerbinins na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhi Studio Dizajn“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta Tomislava Jovića dana 31.10.2025. godine u 11:09:27h, za izgradnju stambenog objekta, (planom zadato: stanovanje), na k.p 2278/1, KO Tudorovići, opština Budva, UP T94, u zahvatu LSL-a "Tudorovići" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09) u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametarima: ukupne bruto razvijene građevinske površine: 301,52 m² (planom zadato: 360 m²), ukupne površine koja se ne računa u ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu (garažnih i pomoćnih prostora): 150,44 m²; površine pod objektom: 103,50 m² (planom zadato: 106 m²), indeksa zauzetosti: 0,24 (planom zadato: 0,25), indeksa izgrađenosti: 0,71 (planom zadato: 0,80), spratnosti: Po+S+P+1 (planom zadato: S+P+1) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem stambenih/apartmanskih jedinica: 1, ukupnim brojem parking/garažnih mjesta (planom nije predviđen direktan kolski pristup urbanističkoj parceli, već će se za rješavanje mirujućeg saobraćaja koristiti javni parking predviđen uz samu parcelu), površine pod zelenilom: 212,18 m² (planom zadato: minimalna površina pod zelenilom 50%). Objekt ima ispoštovan odnos prema zadatoj glavnoj građevinskoj liniji i ispoštovan odnos, shodno projektovanoj namjeni, prema definisanim bočnim građevinskim i zadnjoj građevinskoj liniji.

Obavezuje se investitor da do prijave građenja u list nepokretnosti sprovede Elaborat o parcelaciji po LSL-u zaveden od strane Uprave za nekretnine pod brojem 919 104-UI-3500/25 od 03.06.2025.godine u smislu člana 50 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj: 19/25). Ukoliko investitor do prijave građenja ne sprovede navedeni Elaborat 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-22-332/25-101/1 od 31.07.2025.godine, Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, obratili su se Konstantins Gerašenko i Vitalijs Ščerbinins za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od „Arhi Studio Dizajn“ DOO Budva za izgradnju stambenog objekta (planom zadato: stanovanje), na k.p 2278/1 KO Tudorovići, opština Budva.

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

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 3000m² 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 3000m² 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 obaveznost 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: 06-332/21-810/6, izdate dana 08.11.2021. godine od strane od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno ideno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi u kome je navedeno da je došlo do razlike u površini urbanističke parcele u katastarskom operatu i digitalne površine urbanističke parcele usljed različitih metoda računanja površina.

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-22-332/25-101/5 od 31.10.2025.godine, projektovano od strane „Arhi Studio Dizajn“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta Tomislava Jovića dana 31.10.2025. godine u 11:09:27h, za izgradnju stambenog objekta, (planom zadato: stanovanje) , na k.p 2278/1, KO Tudorovići, opština Budva, konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja za izgradnju stambenog objekta, (planom zadato: stanovanje), na k.p 2278/1, KO Tudorovići, opština Budva, UP T94, u zahvatu LSL-a "Tudorovići" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09) u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto razvijene građevinske površine: 301,52 m² (planom zadato: 360 m²), ukupne površine koja se ne računa u ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu (garažnih i pomoćnih prostora): 150,44 m²; površine pod objektom: 103,50 m² (planom zadato: 106 m²), indeksa zauzetosti: 0,24 (planom zadato: 0,25), indeksa izgrađenosti: 0,71 (planom zadato: 0,80), spratnosti: Po+S+P+1 (planom zadato: S+P+1) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem stambenih/apartmanskih jedinica: 1, ukupnim brojem parking/garažnih mjesta (planom nije predviđen direktan kolski pristup urbanističkoj parceli, već će se za rješavanje mirujućeg saobraćaja koristiti javni parking predviđen uz samu parcelu), površine pod zelenilom: 212,18 m² (planom zadato: minimalna površina pod zelenilom 50%). Objekt ima ispoštovan odnos prema zadatoj glavnoj građevinskoj liniji i ispoštovan odnos, shodno projektovanoj namjeni, prema definisanim bočnim građevinskim i zadnjoj građevinskoj liniji.

U tehničkom opisu se navodi: "Obradivač ove tehničke dokumentacije iznosi sljedeće, površina lokacije za gradnju definisana je kao k.p. 2278/1 K.O. Tudorovići i površine je 424m² (po koordinatama ili 414m² po LN-u) odnosno UP T94 LSL Tudorovići a u vlasništvu investitora. Na osnovu navedene površine računati su parametri zauzetosti i izgrađenosti."

Shodno navedenom a uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da je projektovan 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 ozelenjenost i namjena objekta).

Urbanističko-tehničkim uslovima, u pogledu smjernica za oblikovanje i materijalizaciju objekta propisano je sljedeće: "Arhitektonsko urbanistička struktura pored uvažavanja prirodnih karakteristika terena mora biti vrhunska i sa najvećim ekskluzivitetom. Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja. Koristiti štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za stolariju i pergole. Kamene ploče za terase i pižune. Malterisane površine koristiti na djelovima fasada koje nisu direktno vidljive (na primer ispod pergola). Boje na malterisanim djelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su svijetlo siva i bež. Isključuje se primjena bijele boje. Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli."

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je u tehničkom opisu navedeno: "Sve nadzemne fasade su ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja. Korišćen je štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za stolariju i pergole. Kamene ploče za terase i pižune. Malterisane površine su korišćene samo na djelovima fasada koje nisu direktno vidljive (oluk pergola i sl). Boje na malterisanim djelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su svijetlo siva i bež. Isključuje se primjena bijele boje. Dvorište oko kuće je posebno parterno arhitektonski rešeno. Primijenjen je građevinski kamen za oblaganje podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena definisana je i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli."

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

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Konstantins Geraščenko i Vitalijs Ščerbinins iz Budve na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovanog na k.p 2278/1, KO Tudorovići, opština Budva, UP T94, u zahvatu LSL-a "Tudorovići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09), izrađenim od strane „Arhi Studio Dizajn“ DOO Budva predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/25-101/5 od 31.10.2025.godine ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta Tomislava Jovića dana 31.10.2025. godine u 11:09:27h, 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 8 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.

Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi

Glavni gradski arhitekta

Jelena Lazić, M. Arch.

