



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-22-332/25-102/4
Budva, 25.12.2025.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, 92/25) 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 **Miladinka Čeranić i "IM group" DOO Budva**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane „TRIA“ DOO Budva, stambenog objekta, na k.p. 1243/1 KO Bečići, u opštini Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Miladinki Čeranić i "IM group" DOO Budva na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „TRIA“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta Milene Babić dana 03.12.2025. godine u 14:11:31h, za izgradnju stambenog objekta (planom zadato: stanovanje manje gustine, kao dopunska namjena prostora predviđaju se: (...) višeporodično stanovanje sa smještajnim kapacitetima), na k.p. 1243/1 KO Bečići, opština Budva, UP 146.4, blok broj 146A u zahvatu DUP-a "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09) u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto razvijene građevinske površine: 1019,53 m² (planom zadato: 1042,80 m²), ukupne površine koja se ne računa u ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu (garažnih i pomoćnih prostora): 196,21 m²; površine pod objektom: 172,85 m² (planom zadato: 315,05 m²), indeksa zauzetosti: 0,33 (planom zadato: 0,5), indeksa izgrađenosti: 1,94 (planom zadato: 1,99), spratnosti: G+P+5 (planom zadato: P+3, spratnost je data kao preporučeni parametar koji se može prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem stambenih/apartmanskih jedinica: 13 stanova, ukupnim brojem parking/garažnih mjesta: 8GM+6PM (planom zadato: 1,1 PM/stanu – 14PM), površine pod zelenilom: 57,05 m², parking travnate rešetke 81,76 m² (planom zadato: nije definisan procenat zelenila). Objekat 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 DUP-u zaveden od strane Uprave za nekretnine pod brojem 919 104-UP-5302/25 od 13.08.2025.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-22-332/25-102/1 od 01.08.2025.godine, Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, Miladinka Čeranić i "IM group" DOO Budva obratili su se za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od „TRIA“ DOO Budva za izgradnju stambenog objekta (planom zadato: stanovanje manje gustine, kao dopunska namjena prostora predviđaju se: (...) višeporodično stanovanje sa smještajnim kapacitetima), na k.p. 1243/1 KO Bečići, 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.list CG" br. 19/25, 92/25) 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.list CG" br. 19/25, 92/25) 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, 92/25) 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: 06-332/23-1169/4, izdate dana 15.11.2023. 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.

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-22-332/25-102/3 od 05.12.2025.godine, projektovano od strane „TRIA“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta Milene Babić dana 03.12.2025. godine u 14:11:31h, za izgradnju stambenog objekta (planom zadato: stanovanje manje gustine, kao dopunska namjena prostora predviđaju se: (...) višeporodično stanovanje sa smještajnim kapacitetima), na k.p. 1243/1 KO Bečići, opština Budva, konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja stambenog objekta (planom zadato: stanovanje manje gustine, kao dopunska namjena prostora predviđaju se: (...) višeporodično stanovanje sa smještajnim kapacitetima), na k.p. 1243/1 KO Bečići, opština Budva, UP 146.4, blok broj 146A u zahvatu DUP-a "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09) u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto razvijene građevinske površine: 1019,53 m² (planom zadato: 1042,80 m²), ukupne površine koja se ne računa u ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu (garažnih i pomoćnih prostora): 196,21 m²; površine pod objektom: 172,85 m² (planom zadato: 315,05 m²), indeksa zauzetosti: 0,33 (planom zadato: 0,5), indeksa izgrađenosti: 1,94 (planom zadato: 1,99), spratnosti: G+P+5 (planom zadato: P+3, spratnost je data kao preporučeni parametar koji se može prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem stambenih/apartmanskih jedinica: 13 stanova, ukupnim brojem parking/garažnih mjesta: 8GM+6PM (planom zadato: 1,1 PM/stanu – 14PM), površine pod zelenilom: 57,05 m², parking travnate rešetke 81,76 m² (planom zadato: nije definisan procenat zelenila). Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatoj glavnoj građevinskoj liniji i ispoštovan odnos, shodno projektovanoj namjeni, prema definisanim bočnim građevinskim i zadnjoj građevinskoj liniji.

Napomena revidentu: UT uslovi, poglavlje 7. Potreba izrade geoloških podloga, potreba vršenja geoloških istraživanja, preporuke za smanjenje uticaja i zaštitu od zemljotresa "U slučaju da je nagib terena $\beta > 20^\circ$, ako je dubina iskopa veća od $H > 3m$, ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi Projekat zaštite temeljne jame."

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: "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 namenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma. 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 (detaljnije tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.12. strana 403)"

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je u tehničkom opisu navedeno: "Spoljni izgled objekta je projektovan poštujući lokalnu arhitekturu u modernom iskazu kroz pojednostavljanje arhitektonskih formi. Na fasadi kao zaštita od sunca predviđene su ugradne roletne sa rolo kutijom ispod natpozornih greda. Otvori se predviđaju u troslojnom staklu sa potrebnim premazima koji reflektuju toplotno zračenje a prostor između stakala je ispunjen plemenitim gasom - argonom. Materijalizacija: Objekat je urađen u kombinaciji kamene i "demit" fasade. Kamena fasada od ploča prirodnog kamena završno obrađenih kao bunje. Demit fasada je data u dve nijanse RAL 9010 bijela i RAL 1015 svetla slonova kost. Bravarija na objektu je predviđena od alu bravarije, u boji RAL 7016 tamno siva i RAL 9010 bijela. Ograda na objektu je predviđena od transparentnog stakla na zidanom nadzlitku $H=30cm$."

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 Miladinki Čeranić i "IM group" DOO Budva, na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, projektovanog na k.p. 1243/1 KO Bečići, opština Budva, UP 146.4, blok broj 146A u zahvatu DUP-a "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09), izrađenim od strane „TRIA“ DOO Budva predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/25-102/3 od 05.12.2025.godine ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta Milene Babić dana 03.12.2025. godine u 14:11:31h, 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.

Glavni gradski arhitekta

Jelena Lazić, M. Arch.

Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi

