



CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA

Služba Glavnog gradskog arhitekta

Trg sunca broj 3, 85310 Budva  
Telefon: +382 33 403 820  
e-mail: jelena.lazic@budva.me

Broj: UPI-22-332/23-118/3

Budva, 01.09.2023 godine

“EFEL MOTORS” d.o.o. Cetinje i  
Božidar Jovičević

**Veza:** Predmet/zahjev broj: UPI-22-332/23-118/1 od 14.08.2023. godine

**Predmet:** Obavještenje o javnom objavljivanju Poziva za dopunu zahtjeva

Poštovani,

Dana 30.08.2023. godine Služba glavnog gradskog arhitekta uputila je Poziv za dopunu zahtjeva broj, UPI-22-332/23-118/1 od 14.08.2023. godine, podnosiocima “EFEL MOTORS” d.o.o. Cetinje i Božidaru Jovičeviću za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta, na katastarskim parcelama broj 2075, 2074/1 obe KO Budva, UP 20.3, blok 20A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Budva-centar” (“Službeni list CG- opštinski propisi” br. 32/08 i 25/11) izrađenim od strane projektanta „A-TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica.

Kako se Poziv za dopunu zahtjeva broj, UPI-22-332/23-118/2 od 30.08.2023. godine vratio neuručen kod ovog organa, sa dostavnicom na kojoj je istaknuto *nepoznat 31.08.23*, a upravo je upućen na zvaničnu adresu podnosioca zahtjeva koja je navedena u zahtjevu, to je Glavni gradski arhitekta postupio u skladu sa članom 87 Zakona o upravnom postupku (“Službeni list CG” br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), te predmetni Poziv za dopunu zahtjeva javno objavio na internet stranici ovog organa, čime je u skladu sa navedenim članom zakona, izvršio objavljivanje javnim obavještanjem.

Kao dan objavljivanja ima se smatrati 01.09.2023. godine, a dostavljanje će se smatrati izvršenim istekom roka od 10 dana od objavljivanja, odnosno 12.09.2023. godine.

S poštovanjem,

v.d. Glavni gradski arhitekta  
Jelena Lazić, M. Arch.



Prilog:

- Poziv za dopunu, broj: UPI-22- 332/23-118/2 od 30.08.2023.godine

Dostavljeno:

- sajtu/spisima predmeta
- a/a

Kontakt osoba:

Stanislava Krgović, Savjetnik I  
[stanislava.krgovic@budva.me](mailto:stanislava.krgovic@budva.me)  
+382 33 403 820



Crna Gora  
Opština Budva

**Služba glavnog gradskog arhiteke**  
Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora,  
Telefon +382 33 403-820, e-mail: [arhitekta@budva.me](mailto:arhitekta@budva.me)

Broj: UPI-22-332/23-118/2  
Budva, 30.08.2023.godine

Za: "EFEL MOTORS" d.o.o Cetinje i  
Jovičević Božidar



**Veza:** Predmet/akt br.UPI-06-332/23-118/1 od 14.08.2023.godine

**Predmet:** Poziv za dopunu zahtjeva za davanje saglasnosti na idejno rješenje

Poštovani, aktom broj UPI-06-332/23-118/1 od 14.08.2023.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta, na k.p. 2075, 2074/1, na UP 20.3, blok 20A, KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Budva-centar" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 32/08 i 25/11) izrađenim od strane „A-TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica.

Zahtjev podnosioca se u skladu sa članom 60 i 105 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" broj 11/12), smatra nepotpunim, potrebno je sledeće:

- Dostaviti Elaborat parcelacije po DUP-u radi sagledavanja realnih površina koje čine predmetnu urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine.
- U skladu sa Stručnim uputstvom broj: 01-1894/1, 17.11.2021. godine (sajt Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma) grafičku dokumentaciju idejnog rješenja arhitektonskog projekta dostaviti u .dwg i .pdf formatu.
- U skladu sa Stručnim uputstvom broj: 01-1894/1, 17.11.2021. godine (sajt Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma) dostaviti **Izjavu geodetske licencirane organizacije**: o tačnoj lokaciji planiranog objekta, sa podacima od kojih katastarskih/urbanističkih parcela ili njihovih dijelova se sastoji lokacija objekta i u kojoj površini, kao i preko kojih katastarskih/urbanističkih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je obezbjeđen prilaz lokaciji i objektu i u čijem vlasništvu su iste.
- U okviru grafičke dokumentacije, dostaviti **geodetsku podlogu** sa položajem građevinske i regulacione linije, granicama katastarskih parcela, kao i granicama urbanističkih parcela, izrađenu od strane licencirane geodetske firme, potpisanu i ovjerenu, sa datumom.
- Dostaviti situaciju sa uređenjem terena sa legendom/tabelom ostvarenih površina završnih obrada partera.
- Sve grafičke priloge dopuniti odgovarajućim razmjernikom (osim 3D prikaze), npr:

0 1 3 5 10m

- U skladu sa Stručnim uputstvom za primjenu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnje objekata (sajt Ministarstva održivog razvoja i turizma) dopuniti grafičku dokumentaciju idejnog rješenja tako da sadrži: širu situaciju (šira lokacija projektovanog objekta sa prikazom postojećih



objekata) sa prikazanim gabaritima objekta, dimenzijama, karakterističnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta i terena u kontaktnim zonama, **kao i udaljenostima od susjednih parcela i objekata; užu situaciju** sa prikazom pete fasade kao i prikazanim gabaritima objekta, dimenzijama, karakterističnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta i terena.

- Na grafičkim priložima koji se odnose na fasade objekta naznačiti visinske kote objekta i terena, kao i materijalizaciju svakog dijela fasade.
- Na grafičkim priložima koji se odnose na fasade objekta naznačiti visinske kote objekta i terena, kao i materijalizaciju svakog dijela fasade.
- Grafičke priloge koji se odnose na presjeka i fasade kontekstualizovati u odnosu na realne prostorne elemente na terenu predviđene planom-javne površine (ulice, trotoari...) i private površine (prikazati konture postojećih objekata u kontaktnim zonama), kao i prikazanim granicama parcele, građevinskim linijama, linijom terena.
- UT uslovi, poglavlje 22. Uslovi za odvoženje čvrstog otpada, "Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli." Na Situaciji planiranog stanja, predvidjeti položaj kontejnera za smeće u skladu sa uslovima.
- Na Situaciji planiranog stanja, kao i na ostalim grafičkim priložima nanijeti građevinske linije prema grafičkom prilogu karta regulacije iz DUP-a, u skladu sa Stručnim uputstvom broj: 01-1894/1, 17.11.2021. godine, **'grafički dio sa: grafičkim i numeričkim prikazom građevinske linije na situaciji i svim osnovama podzemnih i nadzemnih etaža, i prikazom spratnosti na objektu.'**
- Iskotirati erkerne ispuste.
- UT uslovi, poglavlje 5. Pravila regulacije, "**Građevinska linija** je definisana u grafičkom prilogu karta regulacije – "građevinska linija na zemlji **GL1**" (crvena – isprekidana linija na izvodu iz DUP-a) a u tekstualnom delu DUP-a: **Predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.** Građevinska linija je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta." Uvidom u idejno rješenje objekat je postavljen na parcelu tako da prelazi glavnu građevinsku liniju sa jugo-zapadne strane. Sa jugo-istočne strane nanijeti položaj glavne građevinske linije GL1.
- Parcele predviđene za saobraćajni pristup treba da budu kategorisane kao javni put.
- Tekstualni dio DUP-a, 4.2.4 Rješenje pejzažnog hortikulturnog uređenja, "b) **Uvećanje zelenila u privatnim prostorima** - **Uvećanje fonda zelenila u privatnim prostorima** zavisi od podsticanja lokalnog stanovništva i institucija na uređivanje i održavanje zelenih površina u okviru sopstvenih parcela. Takođe se povećanje zelenog fonda može ostvariti aktiviranjem i ozelenjavanjem terasa i ravnih krovova. - Planiranje novih gradskih sadržaja treba ostvariti integralno sa potrebom za ostvarenjem adekvatne zastupljenosti zelenila u njima. U tom smislu je poželjno ostvarivanje određeni standarda zastupljenosti zelenih površina u onosu na izgrađene i popločane površine na parceli." Idejnim rješenjem predvidjeti hortikulturno rješenje u skladu sa smjernicama iz DUP-a.
- Tekstualni dio DUP-a, poglavlje 5.12. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje, "**Komponovanje volumetrije** zahteva uspostavljanje jasnih pravila: - **Arhitektura ka spolja mora biti primarna i ekskluzivna** - **Arhitektura ka unutrašnjosti prostora mora biti jednostavnija i mirnija i ima zadatak da „zaštiti i ušuška“** - Arhitektura akcentovanja treba da istakne poziciju objekta za sebe u odnosu na okolinu, kao i delove objekata koji se nalaze na istaknutim mestima (ugao, raskršće) - Vertikala – kula po svom položaju treba da se pojavi na mestu koje ističe arhitektonski sklop čitavog objekta i da bude po formi u skladu sa oblikom čitavog objekta - Visina „kule“ treba da bude proporcionalna sa ukupnom masom objekata.

Komponovanje arhitektonike po visini treba da bude usmereno ka uspostavljanju sklada u okviru tri arhitektonska „korpusa“ - Prvi tradicionalni uslov skladne arhitekture je usklađivanje objekta sa tlom na kom će se postaviti. Uloga ovog „korpusa“ je uloga „postamenta“ preko koga objekat naleže na tlo. Može obuhvatiti suteran, prizemlje i eventualno prvi sprat. Treba da iskaže svojom strukturom „stabilnost“, da može da prihvati gornje slojeve (spratove). U sebi treba da sadrži i „prozračne“ strukture, što stvara uslov da bude „prohodan i pristupačan“. 156 - **Drugi arhitektonski „korpus“ je središnji korpus u koji se smeštaju glavni sadržaji. Treba da odrazi modularnost arhitekture, njenu proporcionalnost, povezanost unutrašnjeg prostora i „otvorenost“ ka spoljnjem prostoru. Ritam arhitektonskih otvora, sličnih ili različitih, su u funkciji sadržaja i tehnologije oblikovanja objekata, a oblik otvora u funkciji željene forme kojoj se teži.** - Treći korpus je arhitektonika „kontakta sa nebom“, što je ovde jedan od najznačajnijih aspekata komponovanja



objekta, kuće, arhitektonskog ansambla. To se često svodi na oblik krova (ravan ili kos), međutim u ovakvom ambijentu to je mnogo značajnije, jer svojom završnom formom objekat uspostavlja neposredan kontakt sa prirodom, vodom i vazduhom. Komponovanje po dužini zahteva (takođe) arhitektonsko segregiranje prednjih delova objekta u celinu i okruženje To zahteva: - Jasno pozicioniranje i oblikovanje ulazne partije - Jasno naglašavanje horizontalnosti objekta - Uvođenja modularne povezanosti različite arhitekture - **Uspostavljanje skladnog „ritma“ nizanja različitih elemenata ili različitog ritma sličnih elemenata** - Uvesti proporcionalnost u formiranju oblikovnih elemenata u odnosu na celinu i na ostale delove - U cilju uspostavljanja „reda“ putem uspostavljanja modularne koordinacije između oblikovanih segmenata - Takođe koristiti arhitektonski jezik „akcentovanja“ pojedinih delova, odnosno promenom ritma ili vidova oblikovanja”

U skladu sa navedenim, a obzirom da se radi o arhitekturi ka unutrašnjosti prostora, arhitektura mora biti jednostavnija i mirnija.

- Uvidom u idejno rešenje uočeno je da na nivou garaže projektant nije predvidio protivpožarni sektor u skladu sa propisima.
- Na nivou prizemlja se ne mogu predvidjeti stanarske ostave, iste se moraju predvidjeti u suterenskim ili podrumskim etažama.
- Uskladiti visinu objekta sa urbanističko-tehničkim uslovima.
- U osnovi garaže parking mjesto označeno za osobe sa invaliditetom, predloženim idejnim rešenjem nije moguće koristiti.
- Parkiranje i prostor za manevrisanje vozilom predvidjeti u skladu sa propisima .
- Površine stanova uskladiti sa važećim pravilnicima o tehničkim mjerama i uslovima za izgradnju stambenih objekata.

U cilju daljeg postupanja po Vašem zahtjevu, potrebno je traženu dokumentaciju dostaviti i izvršiti sugerisane izmjene, te dostaviti ovom organu u roku od 8 dana od prijema ovog obavještenja. Istovremeno vas obavještavamo da uvid u spise predmeta možete izvršiti u kancelariji Glavnog gradskog arhitekta.

S poštovanjem,

Dostavljeno:

- Imenovanom
- Spisima predmeta
- a/a

Kontakt osoba:

Mina Radović

  
mina.radovic@budva.me

+382 33 403 821



v.d. Glavni gradski arhitekta  
Jelena Lazić, M. Arch.