



Crna Gora  
Opština Budva

**Služba glavnog gradskog arhiteke**  
Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora,  
Telefon +382 33 699 043,  
e-mail: [arhitekta@budva.me](mailto:arhitekta@budva.me)

Broj: UP I-22-332/25-1/3  
Budva, 22.01.2025.godine

Za:  
**S.a.r.d. inženjering DOO Budva**  
**Potkošljun bb**  
**85310 Budva**

**Veza:** Predmet/akt br. UPI-22-332/25-1/1 od 16.01.2025.godine  
**Predmet:** Predmet: Obavještenje o javnom objavljivanju

Poštovani, aktom broj UPI-22-332/25-1/1 od 16.01.2025.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta, projektovanog na dijelu UP 6, blok 14 na dijelu k.p. 476/1 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Dubovica I ("Službeni list CG- OP" br 25/09).

Dana 17.01.2025. godine Glavni gradski arhitekta je uputio Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka broj: Predmet/akt broj: UPI-22-332/25-1/2. Kako se predmetno Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka neuručeno vratilo kod ovog organa sa dostavnicom, 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 je predmetno Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka objavio na internet stranici ovog organa, čime je u skladu sa navedenim članom izvršio objavljivanje javnim obavještavanjem.

Kao dan objavljivanja ima se smatrati 22.01.2025.godine, a dostavljanje će se smatrati izvršenim istekom roka od 10 dana od objavljivanja, odnosno 03.02.2025.godine.

S poštovanjem,

Glavni gradski arhitekta  
Jelena Lazić



Prilog:

- Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka/akt broj: UPI-22-332/25-1/2 od 17.01.2025.godine

Kontakt osoba:

Stefan Raičević  
+382 33 699 043

Dostavljeno:

- Spisima predmeta
- a/a



Crna Gora  
Opština Budva  
Služba glavnog gradskog arhitekta  
Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 403-821, e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/25-1/2  
Budva, 17.01.2025.godine

Za: **Sard inžinjeri DOO Budva**  
**Potkošljun bb**  
**85310 Budva**

**Veza:** Predmet/akt br. UPI-22-332/25-1/1 od 16.01.2025.godine  
**Predmet:** Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka

Poštovani, aktom broj UPI-22-332/25-1/1 od 16.01.2025.godine, stranka Sard Inžinjeri DOO obratio se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta, projektovanog na dijelu UP 6, blok 14 na dijelu k.p. 476/1 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Dubovica I ("Službeni list CG- OP" br 25/09).

Glavni gradski arhitekta razmatrajući zahtjev broj UPI-22-332/25-1/1 od 16.01.2025.godine, a u vezi sa članom 111 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br: 56/14, 20/15, 46/16 i 37/17), obavještava Vas o rezultatima ispitnog postupka:

Zahtjev podnosioca se u skladu sa članom 60 i 105 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), smatra nepotpunim, te je potrebno dopuniti sledeće:

Rukovodilac izrade DUP Dubovica I ("Službeni list CG- OP" br 25/09) je dana 02.05.2024. godine Službi glavnog gradskog arhitekta dostavila Tumačenje plana na lokaciji UP 1 blok 14 u kojem se navodi da je: " navedena lokacija jedinstvena arhitektonsko urbanistička cjelina Stambeno naselje Pod Dubovicom koje je projektovao autorski tim Ivančević i Macura i koji je dobio Priznanje 7. Salona arhitekture u Beogradu (...) Bilo koje drugačije tumačenje mogućih intervencija na ovoj lokaciji posebno na način da se objekti sagledavaju kao nezavisni u odnosu na sveukupan arhitektonsko urbanistički koncept i kontekst predmetne lokacije je u suprotnosti sa planskim rješenjem DUP-a. "

Sagledavajući predloženo idejno rješenje UPI-22-332/25-1/1 od 16.01.2025.godine objekta projektovanog na dijelu UP 6, blok 14 na dijelu k.p. 476/1 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Dubovica I ("Službeni list CG- OP" br 25/09), u duhu planskih smjernica za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnih urbanističkih parametara, Glavni gradski arhitekta smatra da otklanjanje prethodno navedenih primjedbi predstavlja uslov za davanje saglasnosti na idejno rješenje. U konkretnoj pravnoj stvari, ispitni postupak je okončan.

U smislu člana 112 Zakona o upravnom postupku, o rezultatima ispitnog postupka možete se izjasniti u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod ovog organa u roku od 8 dana od prijema ovog obavještenja. Istovremeno vas obavještavamo da uvid u spise predmeta možete izvršiti u kancelariji Glavnog gradskog arhitekta.

Ako se ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ donijeće rješenje bez vašeg izjašnjenja.

S poštovanjem,



Glavni gradski arhitekta  
Jelena Lazić, M. Arch.

Prilog:

-Tumačenje plana Dubovica I ("Službeni list CG- OP" br 25/09)

Dostavljeno:

- Imenovanom
- Spisima predmeta
- a/a



Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

n/r v.d. Glavnog gradskog arhitekta gospođi Jeleni Lazić

85310 BUDVA

Trg Sunca 3

**PREDMET: Tumačenje planskog dokumenta DUP „Dubovica I“, na lokaciji UP 1, blok 14**

Poštovana,

U skladu sa Vašim zahtjevom koji je poslat putem e-mail-a, 29.09.2023.god. za tumačenje planskog dokumenta na k.p. 490/2, KO Budva, na UP 1, blok 14, zgrada broj 3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ (“Službeni list CG- opštinski propisi” br. 25/09), a u vezi davanja saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta izrađenim od strane „ARH Atelje“ d.o.o. Podgorica, navodim sljedeće:

Iz planskog dokumenta DUP „Dubovica I“

Uvidom u planski dokument DUP „Dubovica I“ u tekstualnom dijelu je navedeno:

1. **Zona sa postojećim jednorodničnim objektima u otvorenom bloku (SS2)** karakteristična je po objektima male visine, koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju bloka, **izgrađeni su na jedinstvenoj zajedničkoj površini bez parcelacije**, sa pripadajućim dvorištem za svaku stambenu jedinicu i javnim prostorom između njih. .... **ona se u ovom planu zadržava u zatečenom stanju i tretira kao netipični slučaj**. Da bi se završila započeta izgradnja bloka i izjednačili uslovi stanovanja, planirana je djelimična nadogradnja (u originalnom gabaritu) onih objekata koji do sada nijesu nadograđeni.
2. **Dodatni urbanističko-tehnički uslovi objekte u zoni SV1, SS2, SS3:**
  - **Nije dozvoljena preparcelacija u smislu djeljenja postojećih urbanističkih parcela.**
  - Nije dozvoljeno dodjeljivanje ili prodaja slobodnih i zelenih površina vlasnicima stanova ili lokala u prizemljima objekata i formiranje posebnih katastarskih ili urbanističkih parcela.
  - Moguća je sanacija ravnog krova izgradnjom potkrovlja sa kosim krovom i maksimalnom visinom nazidka od 1,50 m, uz uslov izrade jedinstvenog arhitektonskog rješavanja (projektovanja) na svim istim objektima i jednovremenog izvođenja radova na cijelom objektu. **Pri tome se posebno mora voditi računa o arhitekturi objekta i ostvarenim likovnim i ambijentalnim vrijednostima, na osnovu tačke 5.20. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje.**
  - Dogradnja postojećih objekata je dozvoljena samo u granicama građevinskih linija.
  - Obavezan uslov je obezbjeđenje parking mjesta za svaku novoformiranu stambenu jedinicu (turistički apartman) ili poslovni prostor prema normativu na osnovu tačke 5.3.11. **Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.**
  - Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 5.18. **UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.**
  - U površinama pod zelenilom i slobodnim površinama navedenih blokova nije dozvoljena izgradnja novih objekata.
  - Prostori planirani za javne namjene ne mogu se koristiti u druge svrhe. Ove površine, do privođenja zemljišta planiranoj namjeni mogu se privremeno koristiti isključivo kao zelene površine, dječija ili sportska igrališta, bez izgradnje čvrstih objekata.
  - Parcele objekata se ne mogu ograđivati.

- Izuzetno za zonu sa postojećim jednorodničnim objektima u otvorenom bloku SS2 (blokovi br. 14 i 11) – i to dvojni objekti u okviru datih zona: vlasnici dela objekta koji vrše nadgradnju, rekonstrukciju ili izgradnju prilikom izdavanja odobrenja dužni su da pribave saglasnost samo od suseda sa kojim dele zajednički objekat.
- 3. U poglavlju 5.20. **USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE**, je navedeno sljedeće: Ovim uslovima se daju osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselje, novu sliku naselja Dubovica I, višeg standarda. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.
  1. **Poštovanje izvornog arhitektonskog stila.**

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije – doziđivanje nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih djelova, mjenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi djelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada (npr. otvori prozora i vrata, balkoni terase nadograđenog i dograđenog djela moraju da budu iste veličine, boje i obrade kao postojeći, moraju da prate vertikalnu i horizontalnu liniju postojećih, krov i završetak krovnog vijenca mora biti u istom stilu kao na postojećem objektu i sl.). **Nije dozvoljena promjena stila građenja.** Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl.

Tumačenje Rukovodioca izrade Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I” (“Službeni list CG-opštinski propisi” br. 25/09)

S obzirom na navedeno, dajem sljedeće tumačenje:

1. Navedena lokacija predstavlja jedinstvenu arhitektonsko-urbanistički cjelinu „Stambeno naselje Pod Dubovicom”, Budva, koji je projektovao autorski tim Dimitrije Ivančević i Vladimir Macura, i koji je 1981. godine dobio Priznanje 7. Salona arhitekture u Beogradu.
2. Obradivač Plana je prepoznao ambijentalne i arhitektonsko-urbanističku vrijednost navedene lokacije i u tom smislu urbanistički i ambijentalno je zaštitio, što znači da **nije moguća pojedinačna intervencija na originalnim objektima**, osim na način kako je to definisano u planskom dokumentu – kroz jedinstveno arhitektonsko-urbanističko rješenje cijelog kompleksa.
3. Shodno navedeno, smatram da **NIJE MOGUĆE** izvesti bilo kakvu intervenciju u smislu promjene vertikalnog i horizontalnog gabarita objekta, kao i mijenjanje originalnog arhitektonskog rješenja na zgradi broj 3A, u okviru na urbanističke parcele UP1 u bloku 14.
4. Bilo koje drugačije tumačenje mogućih intervencija na ovoj lokaciji, posebno na način da se objekti sagledavaju kao nezavisni u odnosu na sveukupan arhitektonsko-urbanistički koncept i kontekst predmetne lokacije, je suprotnosti sa planskim rješenjem DUP-a.

U Podgorici, 02.05.2024.god.,

Rukovodilac izrade DUP „Dubovica I”

  
Dragana Aćimović, dipl.inž.arh.