



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-22-332/25-24/7
Budva, 16.05.2025.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 "Coherence group" d.o.o. Beograd, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane "Biro ideja" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Milene Obradović, dana 12.05.2025. godine u 13:16:05 + 02'00' za izgradnju turističko apartmanskog bloka na k.p. 1260/2 i 1260/1 KO Petrovac, na UP 7 i dijelu UP 40, u bloku B12, u zahvatu DUP-a "Petrovac šira zona" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 24/08) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list Crne Gore", br. 56/18), Opština Budva donosi:

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "Coherence group" d.o.o. Beograd, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane "Biro ideja" d.o.o. Podgorica, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta Milene Obradović, dana 12.05.2025. godine u 13:16:05 + 02'00', za izgradnju turističko apartmanskog bloka (planom zadato: stanovanje/turizam kao komplementarna namjena) na k.p. 1260/2 i 1260/1 KO Petrovac, na UP 7 i dijelu UP 40, u bloku B12, u zahvatu DUP-a "Petrovac šira zona" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 24/08), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, ukupne korisne bruto razvijene građevinske površine: 1.489,00 m² (planom zadato: 1.489,20 m²), ukupne površine koja se ne računa u ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu (garažnih i magacinskih prostora): 1.232,2 m²; površine pod objektom: 430 m² (planom zadato: 434,35 m²), indeksa zauzetosti: 0.35 (planom zadato: 0.35), indeksa izgrađenosti: 1.20 (planom zadato: 1.20), spratnosti: 2Po+P+3 (planom zadato: 4 etaže) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem stambenih/apartmanskih jedinica: 18 (planom zadato: nije definisano), ukupnim brojem garažnih mjesta 31 (planom zadato: 1.5 PM/apartmanu), površine pod zelenilom: 31.50 % (planom zadato: nije definisano). Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatim građevinskim linijama, shodno projektovanoj namjeni.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: UPI-22-332/25-24/1 od 10.03.2025. godine, Društvo sa ograničenom odgovornošću "Coherence group" Beograd (u daljem tekstu "Podnosilac zahtjeva") obratilo se Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane "Biro ideja" d.o.o. Podgorica, za izgradnju turističko apartmanskog bloka na k.p. 1260/2 i 1260/1 KO Petrovac, na UP 7 i dijelu UP 40, u bloku B12, u zahvatu DUP-a "Petrovac šira zona" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 24/08) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list Crne Gore", br. 56/18). Aktom broj: UPI-22-332/25-24/6 od 14.05.2025. 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 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: 06-332/24-903/3, izdate dana 05.02.2025. godine od strane Ivanović Mladena; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske licencirane organizacije 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 dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj UPI-22-332/25-24/6 od 14.05.2025. godine, projektovano od strane "Biro ideja" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Milene Obradović dana 12.05.2025. godine u 13:16:05 + 02'00', za izgradnju turističko-apartmanskog bloka na k.p. 1260/2 i 1260/1 KO Petrovac, na UP 7 i dijelu UP 40, u bloku B12, u zahvatu DUP-a "Petrovac šira zona" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 24/08), konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja turističko apartmanskog bloka (planom zadato: SM1- turizam kao komplementarna namjena) na k.p. 1260/2 i 1260/1 KO Petrovac, na UP 7 i dijelu UP 40, u bloku B12, u zahvatu DUP-a "Petrovac šira zona" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 24/08), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, ukupne korisne bruto razvijene građevinske površine: 1.489 m² (planom zadato: 1.489,20 m²), ukupne površine koja se ne računa u ukupnu razvijenu građevinsku površinu (garažnih i magacinskih prostora): 1.232,2 m²; površine pod objektom: 430 m² (planom zadato: 434,35 m²), indeksa zauzetosti: 0.35 (planom zadato: 0.35), indeksa izgrađenosti: 1.20 (planom zadato: 1.20), spratnosti: 2Po+P+3 (planom zadato: 4 etaže) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem stambenih/apartmanskih jedinica: 18 (planom zadato: nije definisano), ukupnim brojem garažnih mjesta 31 (planom zadato: 1.5 PM/apartmanu), površine pod zelenilom: 31.50 % (planom zadato:

nije definisano). 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: "U cilju očuvanja mediteranskog identiteta, poželjna je primena prirodnih, u upotrebi iskustvom proverenih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenja naglašenih elemenata spoljne fasadne plastike objekata kao i elemenata mobilijara. Primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih parternih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata, preporuka je izbegavati materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasju sa planiranom namenom i funkcijom objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude. Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizaciji objekata upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnost primene i upotrebe elemenata za zaštitu od sunca, ali u istom trenutku i maksimalno korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su: natkrivena terasa, tremovi, nadstrešnice, staklene bašte, solami kolektori i sl. Objekti kolektivnog stanovanja srednje gustine naseljenosti sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno proizilazi iz njihove pozicije u odnosu na grad, ali i planiranih namena. U skladu sa tim, neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmeren, ali i prepoznatljiv karakter."

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je u tehničkom opisu navedeno: "Za materijalizaciju objekta se koriste kvalitetni materijali, i to u kombinaciji savremenih i tradicionalnih materijala. Od odabranih materijala u najvećoj mjeri dominira kamena fasada u dvije kamene obrade i to: lomljeni kamen i u dijelu stepeništa i lifta, kao i štokovani, odnosno četkani kamen na dijelu dva korpusa. Na fasadnom ramu, koji uokviruje terase, rađena je tehnika demit fasade u bijelom tonu, po RAL-u 9010 Pure white, kao i fasadna greda u tonu po RAL-u 7012 Basalt gray. Bravarija se radi kao aluminijska bravarija u tamnom tonu (ral 9011), kao suprotnost kamenoj fasadi. Krov je ravan, a kao krovni pokrivač postavljen je šljunak određene granulacije, i nad ulaznim dijelom zeleni krov. Ograde na terasama su u metalnom ramu sa ispunom od čeličnih mreža, kao i sa staklom, u zavisnosti od etaže. Ograda se farba u tonu 9011 po RAL-u, sa svim predviđenim antikorozivnim premazima. Bravarija je zastakljena odgovarajućim staklom za ovo podneblje, kako bi se dobile što niže vrednosti koeficijenta prolaza toplote, a u cilju postizanja što veće energetske efikasnosti. Zaštita od sunca se postiže preko metalnih žaluzina, koje se na donjim etažama farbaju u tonu 9011 po RAL-u, dok se na gornjim etažama farbaju u tonu po RAL-u 9010 Pure white. Materijalizacija uređenja terena za popločane površine je u kombinaciji betonskih prefabrikovanih ploča (sa zelenilom) i trotoara, kao i kaldrme u dijelu gdje je parking. Koncept pejzažnog uređenja se zasniva na prirodnim odlikama mediterana, arhitektonsko-urbanističkom rješenju kompleksa, i urbanističko-tehničkim uslovima. Pejzažno arhitektonsko rješenje uvažava potrebu da se obezbijedi pozitivno korisničko iskustvo na javnom prostoru, kao i povezivanju čovjeka sa prirodom u urbanoj sredini, poštujući prirodne procese i funkcionalne potrebe. Projektovani objekat maksimalno koristi potencijale lokacije. Arhitektonski volumen objekta je pažljivo projektovan sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Koncipiran je kao moderna građevina, sa jasnom funkcionalnom šemom, što je postignuto i na nivou lokacije, podrazumijevajući dodatno i povezivanje sa saobraćajnicom. U procesu projektovanja vodilo se računa da objekti budu maksimalno prilagođeni obliku parcele i karakteristikama naslijeđene urbane matrice, ambijentalnim karakteristikama parcele i okruženja. Arhitektonsko rješenje zasnovano je na savrenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim izrazom. Na objektu su zastupljeni tradicionalni elementi i obrade kao što su kameni djelovi fasade, grube obrade, pravilno rezani i slagani u pravilne redove, i brisoleji / škure koji se pojavljuju duž svih fasada. Zelene krovovi, kao i zelene terase na svim etažama objekata dodatno uvode zelenilo u planiranu izgradnju, te na taj način umanjuju uticaj na cjelokupni zatečeni pejzaž. Geometrija je ekspresivna, fasade su svedene, skladnih proporcija i pravilne ritmike. Tipološka pripadnost je čitljiva, ali nenametljiva. Dobija se skladan objekat i sa uređenjem terena stvara posebni mikroambijent koji će korisnicima prostora pružati udobnost. Pri projektovanju je strogo vođeno računa o

poštovanju svih parametara definisanih UT uslovima. Objekat je prilagođen susjedima i cjelokupnom ambijentu u kojem će se nalaziti. Oblikovno objekat je, iako kompaktan, razuđen i isturanjem pojedinih konstruktivnih i fasadnih elemenata dobija interesantan vizuelni efekat različitih planova na fasadi."



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 "Coherence group" d.o.o. Beograd, na idejno rješenje izgradnje turističko-apartmanskog bloka, projektovanog na k.p. 1260/2 i 1260/1 KO Petrovac, na UP 7 i dijelu UP 40, u bloku B12, u zahvatu DUP-a "Petrovac šira zona" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 24/08) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list Crne Gore", br. 56/18), izrađenim od strane "Biro ideja" d.o.o. Podgorica, predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/25-24/6 od 14.05.2025. godine, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Milene Obradović, dana 12.05.2025. godine u 13:16:05 + 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.



Rješenje obradili:

Tijana Lutovac, spec. sci. arh. 
Stefan Raičević, dipl. pravnik 

Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi