



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-22-332/25-54/5
Budva, 30.09.2025.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 i 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 **Čeranić Miladinke iz Budve**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane "RAKUSAM" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Rakčević Radovana, dana 22.09.2025. godine u 10:26:20 + 02'00', za izgradnju turističkog objekta- kuće za iznajmljivanje 2*, na k.p. 1634/2, 1635/2 i 1636/3 KO Reževići I, na dijelu UP 34, u zahvatu UP TN Skočidevojka ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 07/09) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list Crne Gore", br. 56/18), Opština Budva donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost Čeranić Miladinki iz Budve, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane "RAKUSAM" d.o.o. Podgorica, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta, Rakčević Radovana, dana 22.09.2025. godine u 10:26:20 + 02'00', za izgradnju turističkog objekta- kuće za iznajmljivanje 2* (planom zadato: turizam) na k.p. 1634/2, 1635/2 i 1636/3 KO Reževići I, na dijelu UP 34, u zahvatu UP TN Skočidevojka ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 07/09) u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, ukupne korisne bruto razvijene građevinske površine: 234.49 m² (planom zadato: 237.60 m²), površine pod objektom: 79.10 m² (planom zadato: 79.20 m²), indeksa zauzetosti: 0.19 (planom zadato: 0.20), indeksa izgrađenosti: 0.59 (planom zadato: 0.60), spratnosti: P+2 (planom zadato: /) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem parking mjesta / (planom zadato: UP nema obezbijeđen direktan pristup na kolsku saobraćajnicu), površine pod zelenilom: 57.6 % (planom zadato: 50 %). Objekt ima ispoštovan odnos prema zadatoj glavnoj građevinskoj liniji, shodno projektovanoj namjeni.

Obrazloženje

Aktom broj: UPI-22-332/25-54/1 od 26.05.2025.godine, Čeranić Miladinka iz Budve (u daljem tekstu "Podnosilac zahtjeva") obratila se Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane "RAKUSAM" d.o.o. Podgorica, za izgradnju turističkog objekta - kuće za iznajmljivanje 2*, na k.p. 1634/2, 1635/2 i 1636/3 KO Reževići I, na dijelu UP 34, u zahvatu UP TN Skočidevojka ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 07/09). Aktom broj: UPI-22-332/25-54/4 od 23.09.2025. godine, Podnosilac zahtjeva je dostavio dopunu idejnog rješenja.

Odredbom člana 22 stav 2, tačka 1, Zakona o izgradnji objekata ("SL.CG" br. 19/25 i 92/25) 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 i 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 i 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.

Na osnovu člana 22 stav 5 Zakona Glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Uz zahtjev, imenovana je dostavila Opštini Budva - Glavnom gradskom arhitekti sljedeću dokumentaciju: urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/21-1123/3 od 07.02.2022. godine izrađene od strane Ivanović Mladena (Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva); Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštenog lica geodetske struke, 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 idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj UPI-22-332/25-54/4 od 23.09.2025. godine, projektovano od strane "RAKUSAM" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Rakčević Radovana, dana 22.09.2025. godine u 10:26:20 + 02'00', za izgradnju turističkog objekta- kuće za iznajmljivanje 2*, na k.p. 1634/2, 1635/2 i 1636/3 KO Reževići I, na dijelu UP 34, u zahvatu UP TN Skočidevojka ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 07/09), konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja turističkog objekta- kuće za iznajmljivanje 2* (planom zadato: turizam) na k.p. 1634/2, 1635/2 i 1636/3 KO Reževići I, na dijelu UP 34, u zahvatu UP TN Skočidevojka ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 07/09) u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, ukupne korisne

bruto razvijene građevinske površine: 234.49 m² (planom zadato: 237.60 m²), površine pod objektom: 79.10 m² (planom zadato: 79.20 m²), indeksa zauzetosti: 0.19 (planom zadato: 0.20), indeksa izgrađenosti: 0.59 (planom zadato: 0.60), spratnosti: P+2 (planom zadato: /) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem parking mjesta / (planom zadato: UP nema obezbijeđen direktan pristup na kolsku saobraćajnicu), površine pod zelenilom: 57.6 % (planom zadato: 50 %). Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatoj glavnoj građevinskoj liniji, 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: *"Ovaj vrijedan predio, autentičnog pejzaža, brežuljkastog terena sa stjenovitim liticama prema moru je prepoznatljiv prirodni i značajni turistički potencijal Budve. Unapređenjem arhitektonskih i likovnih vrijednosti objekata prilikom njihovog projektovanja kao i uređenjem slobodnih površina i partera, stvoriće se ukupna dobra slika kompleksa. Arhitektura objekata mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent uz mogućnost korišćenja tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način tako da predstavlja atrakciju. 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 namjenom 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 plastile 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: *"Fasada je obradjena tako da se svojim volumenom, koloritom i materijalizacijom kao i savremenim izrazom, uklopi u mediteranski karakter lokacije uz primese savremene arhitekture i na taj način doprinese unapređenju karaktera lokalne ambijentalne celine u kojoj nastaje. Volumen objekta sačinjavaju jasne, odmerene i jednostavne forme. Posebna pažnja posvećena je primeni elemenata bioklimatskog principa gradjenja baziranim na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima pa ja za finalnu obradu fasade i njenih elemenata predviđena upotreba lokalnog kamena u kombinaciji sa ventilirajućom fasadom I u manjem delu kontaktnom. Ambijentalno uklopljen, sa umerenim likovnim izrazom karakterističnim za slobodne sredine Mediterana, objekat je uskladjen sa kontekstom u kojem nastaje i predviđenom namenom. Delovi fasade, podzidi kao i popločanja uradjeni su kamenom svetlo sive boje (RAL 7005) u duhu graditeljske tradicije ovog kraja a polirani krečnjački kamen za poklopne ploče Kosi dvovodni Krov objekta je sastavljen od od kanalicica ćeramida - terakota boje (RAL 2001) a u jednom delu je ravan, sa funkcijom volumetrijske dinamičnosti. Krovna konstrukcija je projektovana kao AB kosa ploča koja je termoizolovana, na koju se nastavlja sistem drvene konstrukcije sa rogovima, letvama i podašćanjem. Hidroizolovana je i pokrivena kanalicom. Fasada na zadnjoj etaži je u manjem delu kontaktna - demit, obradjena bavalitom sitnije granulacije krem - bele boje u RAL 9010. U donjem delu objekta predviđena je kamena bunja od krečnjačkog lokalnog kamena svetlo sivog kolorita (RAL 7005). Na pojedinim mestima fasade, aplikovana je ventilirajuća fasada na podkonstrukciji, od kompozitnih ploča u krem beloj boji (RAL 9001). Profili fasadne stolarije su od plasticifiranog aluminijuma antracit crne boje, u RAL 7016 tonu. Ograde na francuskim balkonima su transparentne od dvostruko kaljenog stakla. Preterano osunčanje unutrašnjosti objekta je kontrolisano zastorima I screenovima sa unutrašnje strane. 5/6 Površine za komunikaciju oko objekta obložene su klesanim kamenom, a preostale slobodne površine na parceli su predviđene za kultivisano parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i niskim rastinjem.*

Detaljan opis zelenila, sadnog materijala sa procentima zelenila i pešačkim stazama na urbanističkoj parceli je dat u grafičkom prilogu parternog uređenja."

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 Čeranić Miladinki iz Budve, na idejno rješenje izgradnje turističkog objekta- kuće za iznajmljivanje 2*, na k.p. 1634/2, 1635/2 i 1636/3 KO Reževići I, na dijelu UP 34, u zahvatu UP TN Skočidevojka ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 07/09) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list Crne Gore", br. 56/18), izrađeno od strane "RAKUSAM" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Rakčević Radovana, dana 22.09.2025. godine u 10:26:20 + 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.

Glavni gradski arhitekta

Jelena Lazić, M. Arch.

Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi