

08.08.2025.



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-22-332/25-79/4
Budva, 08.08.2025.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 podnosioca Ilić Đorđa iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane „ARHI STUDIO DIZAJN“ DOO Budva, za izgradnju turističkog objekta – apartmanski blok (3*), na k.p 650/1 KO Petrovac, u opštini Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Ilić Đorđu na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHI STUDIO DIZAJN“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta Tomislava Jovića dana 01.08.2025. godine u 10:20:16h, za izgradnju turističkog objekta – apartmanski blok (3*), (planom zadato: stanovanje, sa komplementarnim namjenama – komercijalni objekti (ugostiteljstvo i turizam), javni objekti i turizam prema PPPNOP) na k.p 650/1 KO Petrovac, opština Budva, UP 19, blok 8, 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 parametarima: ukupne bruto razvijene građevinske površine: 1171,73 m² (planom zadato: 1172 m²), ukupne površine koja se ne računa u ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu (garažnih i pomoćnih prostora): 869,04 m²; ukupne površine stambenih/turističkih jedinica: 1171,73 m²; površine pod objektom: 331,41 m² (planom zadato: 335 m²), indeksa zauzetosti: 0,34 (planom zadato: 0,4), indeksa izgrađenosti: 1,2 (planom zadato: 1,4), spratnosti: 2G+P+3 (planom zadato: 4 etaže) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem stambenih/apartmanskih jedinica: 19 apartmana, ukupnim brojem parking/garažnih mjesta 27GM+2PM (planom zadato: 29PM), površine pod zelenilom: planom nije definisana minimalna površina pod zelenilom. Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatoj glavnoj građevinskoj liniji i ispoštovan odnos, shodno projektovanoj namjeni, prema definisanim bočnim građevinskim i zadnjoj građevinskoj liniji.

Napomena: Konstatuje se da je u Elaboratu o parcelaciji po planskom dokumentu i u grafičkom dijelu plana, površina UP19 975 m², a u tabelarnom dijelu plana 837 m². Idejnim rješenjem su ispoštovani urbanistički parametri: maksimalno dozvoljena površina pod objektom i ukupna dozvoljena BRGP. Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti su računati u odnosu na veću površinu, a provjerom zadovoljavaju maksimalni Iz i Li dozvoljen planskim dokumentom.

Visina prizemlja je određena u odnosu na sve saobraćajnice (i kolske i pješačke) koje tangiraju urbanističku parcelu.

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-UP1-941/25 od 19.02.2025.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).

Obavezuje se investitor da prije prijave građenja priloži dokaz o rušenju postojeće ruševine na terenu koja je prikazana na situaciji terena.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: UPI-22-332/25-79/1 od 18.06.2025.godine, Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, obratio se Ilić Đorđe za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od „ARHI STUDIO DIZAJN“ DOO Budva za izgradnju turističkog objekta – apartmanski blok (3*), (planom zadato: stanovanje, sa komplementarnim namjenama – komercijalni objekti (ugostiteljstvo i turizam), javni objekti i turizam prema PPPNOP) na k.p 650/1 KO Petrovac, 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.CG" br. 19/25) 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.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: 06-332/22-1152/3, izdate dana 14.12.2022. 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-22-332/25-79/3 od 01.08.2025.godine, projektovano od strane „ARHI STUDIO DIZAJN“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta

Tomislava Jovića dana 01.08.2025. godine u 10:20:16h, za izgradnju za izgradnju turističkog objekta – apartmanskog blok (3*), na k.p. 650/3 KO Petrovac, opština Budva, konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja turističkog objekta – apartmanskog blok (3*) (planom zadato: stanovanje, sa komplementarnim namjenama – komercijalni objekti (ugostiteljstvo i turizam), javni objekti i turizam prema PPPNOP) na k.p 650/1 KO Petrovac, opština Budva, UP 19, blok 8, 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 bruto razvijene građevinske površine: 1171,73 m² (planom zadato: 1172 m²), ukupne površine koja se ne računa u ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu (garažnih i pomoćnih prostora): 869,04 m²; ukupne površine stambenih/turističkih jedinica: 1171,73 m²; površine pod objektom: 331,41 m² (planom zadato: 335 m²), indeksa zauzetosti: 0,34 (planom zadato: 0,4), indeksa izgrađenosti: 1,2 (planom zadato: 1,4), spratnosti: 2G+P+3 (planom zadato: 4 etaže) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem stambenih/apartmanskih jedinica: 19 apartmana, ukupnim brojem parking/garažnih mjesta 27GM+2PM (planom zadato: 29PM), površine pod zelenilom: planom nije definisana minimalna površina pod zelenilom. Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatoj glavnoj građevinskoj liniji i ispoštovan odnos, shodno projektovanoj namjeni, prema definisanim bočnim građevinskim i zadnjoj građevinskoj liniji.

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: *"U cilju očuvanja identiteta mediteranskog identiteta, poželjna je primena prirodnih, u upotrebi iskustvom provenjenih, 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 objekta upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnost primene i upotrebe elemenata za zaštitu od sunca, ali i istom trenutku i maksimalno korišćenje s osnove karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su: natkrivena terasa, tremovi, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori i sl."

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je u tehničkom opisu navedeno: **" FASADNE OBLOGE – Fasada objekta se finalno oblaže kamenom ili se radi kao demit fasada. Fasada obložena kamenom se radi kao višeslojna, termoizolovana, finalno obrađena tankim kamenim pločama iz lokalnih majdana, svijetlih nijansi, debljine 1cm, primjenom tradicionalnog pravougaonog smaknutog sloga, sa fugama koje su nekoliko tonova svijetlije od dominantnog tona kamena. Oko otvora na fasadama obloženim kamenom su predviđene uzane kamene šembrane, okviri. Demit fasada je finalno obrađena bavalitom i bojena u tonovima koji moraju odgovarati dominantnim tonovima kamena. Projektom su predviđene tri boje fasadnih površina: ublaženo bijela poja (RAL 9010), bijelo-siva (RAL 9002 ili 7044) i siva odnosno zemljano-siva (RAL 7032 ili 7030), ali ih treba provjeriti i uskladiniti nakon odabira kamena.**

Olučne vertikale na jugo-zapadnoj i jugo-istočnoj fasadi se obrađuju gips pločama ili demit fasadom na potkonstrukciji, i povezuju sa horizontalama krovnih vijenaca i terasa. Betonska olučna korita, nadstrešnice, horizontale terasa i obrađene olučne vertikale, odnosno sve površine i elementi koji su istaknuti u odnosu na dominantnu ravan fasade, se boje ublaženo bijelom bojom. Zid između terasa na jugo-zapadnoj fasadi se finalno obrađuje kompakt pločama u boji i teksturi drveta. Na pozicijama fasadnih otvora na kupatilima i stepeništu, kao i

pozicijama spoljih jedinica klima uređaja i olučnih vertikala pored njih, predviđene su montažno-demontažne maske, sa vertikalnim lamelama izrađenim od aluminijuma, finalno plastificiranim i obrađenim u boji i teksturi drveta.

FASADNI OTVORI – Fasadni otvori se obrađuju stolarijom sa višekomornim profilima, zastakljenom termopaketom. Vrsta

zastora (sjenila) je predviđena u zavisnosti od pločaja i veličine fasadnog otvora:

- za otvore na terasama – spoljne venecijaner žaluzine ili kombinovane žaluzine, sa kutijom montiranom na fasadi,

- za najveće klizne otvore na jugo-zapadnoj fasadi brisoleji sa fiksnim okretnim lamelama ili kombinovane žaluzine

- za otvore sa niskim parapetom klizne žaluzine sa horizontalnim lamelama.

Garažna vrata su segmentna u čeličnoj konstrukciji, finalno obrađena u boji i teksturi drveta. Za servisni izlaz na ravan neprohodan krov iznad trećeg sprata je predviđen otvor u ramu od PVC višekomornih profila, sa metalnim krilom i ugrađenim sklopivim merdevinama (penjalicama).

SPOLJNE OGRADE – Transparentne ograde od kaljenog stakla su predviđene na terasama, francuskim balkonima i fasadnim otvorima sa niskim parapetom. Ograde terase se montiraju na pod u ravni sa ivicom terase. Ograde francuskih balkona i otvora sa niskim parapetom se montiraju bočno za fasadni zid ili za ram fasadnih prozora ili vrata. Gornja ivica ograde treba da bude na min 1,10m u odnosu na finalno obrađeni pod."

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 Ilić Đorđu iz Budve na idejno rješenje izgradnje turističkog objekta – apartmanski blok (3*), projektovanog na k.p 650/1 KO Petrovac, opština Budva, UP 19, blok 8, u zahvatu DUP-a "Petrovac – šira zona" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 24/08), izrađenim od strane „ARHI STUDIO DIZAJN“ DOO Budva predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/25-79/3 od 01.08.2025.godine ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta Tomislava Jovića dana 01.08.2025. godine u 10:20:16h, 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