

Preuzeto: 16.07.2025.g.
Šurbatović Momčilo



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-22-332/25-62/4
Budva, 16.07.2025.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 Šurbatović Momčila iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane „Plan M1“ DOO Budva, za izgradnju apartmanskog objekta, na k.p. 959/1 KO Petrovac, dio UP 50, blok 8, u zahvatu DUP-a "Petrovac – šira zona" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/12), u opštini Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Šurbatović Momčilu na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Plan M1“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta Angelike Gjorgon dana 01.07.2025. godine u 17:24:26h, za izgradnju apartmanskog objekta (planom zadato: stanovanje, sa komplementarnim namjenama – komercijalni objekti (ugostiteljstvo i turizam), javni objekti i turizam prema PPPNOP) na k.p. 959/1 KO Petrovac, dio UP 50, blok 8, u zahvatu DUP-a "Petrovac – šira zona" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/12), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametarima: ukupne bruto razvijene građevinske površine: 435,16 m² (planom zadato: 443 m²), ukupne površine koja se ne računa u ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu (garažnih i magacinskih prostora): 124,46 m²; ukupne površine stambenih/turističkih jedinica: 435,16 m²; površine pod objektom: 145,56 m² (planom zadato: 148 m²), indeksa zauzetosti: 0,4 (planom zadato: 0,4), indeksa izgrađenosti: 1,19 (planom zadato: 1,20), spratnosti: S+P+2 (planom zadato: 4 etaže) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem stambenih/apartmanskih jedinica: 5 smještajnih jedinica, ukupnim brojem parking/garažnih mjesta 8 PM (planom zadato: 7,5 PM), površine pod zelenilom: planom nije definisana minimalna površina. Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatoj glavnoj građevinskoj liniji i ispoštovan odnos, shodno projektovanoj namjeni, prema definisanim bočnim građevinskim i zadnjoj građevinskoj liniji.

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-UP1-4705/24 od 01.08.2024.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).

Obrazloženje

Aktom broj: UPI-22-332/25-62/3 od 02.07.2025.godine, Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, obratio se Šurbatović Momčilo za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od „Plan M1“ DOO Budva za izgradnju apartmanskog objekta (planom zadato: stanovanje, sa komplementarnim namjenama – komercijalni objekti (ugostiteljstvo i turizam), javni objekti i turizam prema PPPNOP), na k.p. 959/1 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: 06-332/24-699/4, izdate dana 28.11.2024. 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 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-22-332/25-62/3 od 02.07.2025.godine, projektovano od strane Plan M1" DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta Angelike Gjorgon dana 01.07.2025. godine u 17:24:26h za izgradnju za izgradnju apartmanskog objekta, na k.p. 959/1 KO Petrovac, opština Budva, konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja apartmanskog objekta (planom zadato: stanovanje, sa komplementarnim namjenama – komercijalni objekti (ugostiteljstvo i turizam), javni objekti i turizam prema PPPNOP) na k.p. 959/1 KO Petrovac, opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine: 435,16 m² (planom zadato: 443 m²), ukupne površine koja se ne računa u ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu (garažnih i magacinskih prostora): 124,46 m²; ukupne površine stambenih/turističkih jedinica: 435,16 m²; površine pod objektom: 145,56 m² (planom zadato: 148 m²), indeksa zauzetosti: 0,4 (planom zadato: 0,4), indeksa izgrađenosti: 1,19 (planom zadato: 1,20), spratnosti: S+P+2 (planom zadato: 4 etaže) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem stambenih/apartmanskih jedinica: 5 smještajnih jedinica, ukupnim brojem

parking/garažnih mjesta 8 PM (planom zadato: 7,5 PM), površine pod zelenilom: planom nije definisana minimalna površina. Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatoj glavnoj građevinskoj liniji i ispoštovan odnos, shodno projektovanoj namjeni, definisanim bočnim građevinskim i zadnjoj građevinskoj liniji.

Napomena: Kako je navedeno u tehničkom opisu "U skladu sa smjernicama planskog dokumenta, planirani objekat je udaljen 6m u jednom dijelu i 8m u drugom dijelu od susjednog objekta, koji je je evidentiran na ortofoto snimku, ali ne i na sajtu Geoportal uprave za nekretnine."

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, solami kolektori i sl."

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je u tehničkom opisu navedeno: *"Arhitektonskim oblikovanjem objekat stvara savremeni arhitektonsko-likovni izraz karakterističan za ambijent ovog prostora, mediteranskog karaktera saglasno lokaciji na kojoj je planiran. Oblikovno objekat se uklapa u kontekst sa predviđenom namjenom uz upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.*

Fasadni elementi i materijali su prilagođeni urbanim cjelinama u ovom podneblju. Fasade su projektovane u kombinaciji bavalit i kamen. Fasada će biti obrađena kamenom SPLIT FACE TUMBLED RAL 1015 Light ivory (RAL Classic). Dio fasade koji je prekriven bavalitom je u boji RAL 9010 Pure white (RAL Classic). Bravarija je aluminijumska u tamno sivoj boji (antracit) RAL 7016. Ograde su od kovanog gvožđa. Spoljne jedinice klima su sakrivene u boksovima koji su obloženi sa perforiranim HPL pločama. Krov objekta je ravan i zaštićen šljunkom i travom, a ispod kojeg su svi potrebni slojevi za zaštitu od vode i toplote."

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 Šurbatović Momčilo iz Budve, na idejno rješenje izgradnje apartmanskog objekta, projektovanog „Plan M1“ DOO Budva, izrađenim od strane „Plan M1“ DOO Budva predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/25-62/3 od 02.07.2025.godine, ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta Angelike Gjorgon dana 01.07.2025. godine u 17:24:26h, 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