



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-22-332/25-98/ 4
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) 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 Vlado i Filip Banović iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane "KALOS" DOO iz Budve za izgradnju turističko-apartmanskog bloka, u okviru bloka 6, na UP 5 koju čine k.p. 604 i 602/5, kao i na UP 49 koju čini k.p. 605/1, u zahvatu DUP-a "Petrovac - šira zona", KO Petrovac, u opštini Budva, donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva Banović Vladu i Banović Filipu iz Bara na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "KALOS" DOO iz Budve, ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta Marije Bliznakovski, dana 03.09.2025. godine u 13:13:27 časova, za izgradnju turističko-apartmanskog bloka (planom zadato: Stanovanje (mješovito i rezidencijalno stanovanje) u okviru bloka 6, na UP 5 koju čine k.p. 604 i 602/5, kao i na UP 49 koju čini k.p. 605/1, u zahvatu DUP-a "Petrovac - šira zona" ("Službeni list – opštinski propisi", br. 24/08), KO Petrovac, u opštini Budva i Prostornim planom posebne namjene za obalno područje ("Službeni list Crne Gore", br. 56/18) u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametarima (ukupne bruto razvijene građevinske površine: 899.38 m² (planom zadato: 901 m²), ukupne površine koja se ne računa u ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu (garažni, magacinski prostor, tehničke prostorije, vešeraj): 681.89 m² (neto: 615.76 m²); ukupne neto površine smještajnog dijela: 795.46 m²; površine pod objektom: 207.03 m² (planom zadato: 271 m²), indeksa zauzetosti: 0.3 (planom zadato: 0.3), indeksa izgrađenosti: 1.00 (planom zadato: 1.00), spratnosti: 2G+P+3 (planom zadato: 4 etaže) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem apartmanskih jedinica: 18 (planom zadato: nije definisano), ukupnim brojem parking/garažnih mjesta: 27 (planom zadato: 1.5 PM po stanu/apartmanu), površine pod zelenilom: 433,64 - 48% po IR, (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.

Obrazloženje

Aktom broj: UPI-22-332/25-98/1 od 22.07.2025. godine, Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, obratili su se Vlado i Filip Banović za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane "KALOS" DOO iz Budve za izgradnju turističko-apartmanskog objekata u okviru bloka 6, na UP 5 koju čine k.p. 604 i 602/5, kao i na UP 49 koju čini k.p. 605/1, KO Petrovac, u opštini 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 obavezno 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: 06-332/25-7/5 izdate dana 17.03.2025. godine od strane Sekretrijata 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-22-332/25-98/3 od 03.09.2025. godine projektovano od strane "KALOS" DOO iz Budve, ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta Marije Bliznakovski, dana 03.09.2025. godine u 13:13:27 časova, za izgradnju turističko-apartmanskog bloka u okviru bloka 6, na UP 5 koju čine k.p. 604 i 602/5, kao i na UP 49 koju čini k.p. 605/1, u zahvatu DUP-a "Petrovac - šira zona", KO Petrovac, u opštini Budva, konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja turističko-apartmanskog bloka (planom zadato: Stanovanje (mješovito i rezidencijalno stanovanje) u okviru bloka 6, na UP 5 koju čine k.p. 604 i 602/5, kao i na UP 49 koju čini k.p. 605/1, u zahvatu DUP-a "Petrovac - šira zona" ("Službeni list – opštinski propisi", br. 24/08), KO Petrovac, u opštini Budva

i Prostornim planom posebne namjene za obalno područje ("Službeni list Crne Gore", br. 56/18) u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima (ukupne bruto razvijene građevinske površine: 899.38 m² (planom zadato: 901 m²), ukupne površine koja se ne računa u ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu (garažni, magacinski prostor, tehničke prostorije, vešeraj): 681.89 m² (neto: 615.76 m²); ukupne neto površine smještajnog dijela: 795.46 m²; površine pod objektom: 207.03 m² (planom zadato: 271 m²), indeksa zauzetosti: 0.3 (planom zadato: 0.3), indeksa izgrađenosti: 1.00 (planom zadato: 1.00), spratnosti: 2G+P+3 (planom zadato: 4 etaže) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem apartmanskih jedinica: 18 (planom zadato: nije definisano), ukupnim brojem parking/garažnih mjesta: 27 (planom zadato: 1.5 PM po stanu/apartmanu), površine pod zelenilom: 433,64 - 48% po LR, (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.

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 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, solarni 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: *"Projektom je predviđena primjena savremenih i tradicionalnih građevinskih materijala sa težnjom da se zadovolje estetske vrijednosti objekta i uklapanje u ambijent uz postovanje zahtjeva građevinske fizike. Materijalizacija objekata planirana je tako do poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Krov je ravan sa neprohodnom zelenom terasom u jednom nivou dok je u drugom neprohodni sa učešćem šljunka. Materijalizacija i obrada fasade je u svemu premo projektom zadatku i UT uslovima odnosno uslovima iz planskog dokumenta, sa težnjom da se zadovolje estetske i termicke vrijednosti zgrade. Za obloge fasadnih zidova predviđena je kombinacija neventilisane termo fasade (DEMIT) i fasade obložene lokalnim tradicionalnim crnogorskim kamenom na malteru preko termoizolacije. Kolorit boje je planiran u skladu sa preporukama iz urbanističko – tehničkih uslova, a svi materijali su bliže definisani u prilogima fasada grafičkog dijela projekta, na način da su materijali bojom i teksturom što manje vidljivi iz daljih vizura. U završnoj obradi koriste se boje svijetlih i zagasihtih tonova. Primjenjeni materijali su opisani u grafičkim prilogima fasada a bliže su opisani i ovim dijelom teh.opisa kao: Fasadna obloga u tonu po RAL karti: DEMIT RAL 7044, DEMIT RAL 7035 Fasadni kamen prema obradi: LOKALNI KAMEN – ravni sa krzanim ivicama u blago sivom tonu, približni RAL 7035*

Ograde: Staklena ograda, staklo blago tonirano „dim“ - sigurnosno staklo

Projektovan je ravni krov. Na trećem spratu je projektovan kao zelena neprohodna terasa sa teh.izlazom na isti. Učešće substrata je u visini od 70 cm. Na drugom, višljem nivou, ravni krov je projektovan sa posipom od šljunka."

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 Vladu i Filipu Banoviću na idejno rješenje izgradnje turističko-apartmanskog objekta, projektovanog u okviru bloka 6, na UP 5 koju čine k.p. 604 i 602/5, kao i na UP 49 koju čini k.p. 605/1, u zahvatu DUP-a "Petrovac - šira zona" ("Službeni list – opštinski propisi", br. 24/08), KO Petrovac, u opštini Budva i Prostornim planom posebne namjene za obalno područje ("Službeni list Crne Gore", br. 56/18), izrađenim od strane "KALOS" DOO iz Budve, predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/25-98/3 od 03.09.2025. godine, potpisano elektronskim potpisom odgovornog projektanta Marije Bliznakovski, dana 03.09.2025. godine u 13:13:27 časova, 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