



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Telefon +382 33 699-043, e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/25-104/3
Budva, 16.09.2025.godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 48 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 **Bošković Radomira, Rucović Vukoslava i "ADRIA INVEST" d.o.o. Budva**, za davanje saglasnosti na izmjenu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, izrađenog od strane „ADRIA INVEST“ d.o.o. Budva, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta Pekez Draga, dana 15.09.2025. godine u 10:19:56 h + 02'00' za izgradnju apartmanskog objekta (3*) na k.p. 2127/1, 2147/1, 2147/2, 2146/2 i 2150/2 KO Budva, na dijelu UP 21.14, u bloku 21, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Budva centar“ ("Službeni list CG - opštinski propisi" br. 25/11) i PPPNOP ("Sl. List CG", br. 56/18), Opština Budva, donosi:

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Bošković Radomiru, Rucović Vukoslavu i "ADRIA INVEST" d.o.o. Budva, na **izmjenu** idejnog rješenja arhitektonskog projekta, izrađenog od strane „ADRIA INVEST“ d.o.o. Budva, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta Pekez Draga, 15.09.2025.godine u 10:19:56 h + 02'00', za izgradnju apartmanskog objekta (planom zadato: dopunska namjena apartmansko stanovanje) na k.p. 2127/1, 2147/1, 2147/2, 2146/2 i 2150/2 KO Budva, na dijelu UP 21.14, u bloku 21, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Budva centar“ ("Službeni list CG - opštinski propisi" br. 25/11) i PPPNOP ("Sl. List CG", br. 56/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, ukupne korisne bruto razvijene građevinske površine: 2509,10 m² (planom zadato: 2670,50 m²), površine pod objektom: 317,70 m² (planom zadato: 457,80 m²), indeksa zauzetosti: 0.42 (planom zadato: 0.60), indeksa izgrađenosti: 3.29 (planom zadato: 3.50), spratnosti: S+P+7 (planom zadato: P+5 preporučena) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem parking mjesta 36 PM na 33 apartmana, od čega: 22 PM po sistemu makazica "TPTP-2", 6 PM po sistemu podizne platforme "Starke 2127" i 8 PM na parteru (planom zadato: 1.1PM/apartmanu), površine pod zelenilom: 22,78 % (planom zadato: 20%). 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-22-332/25-105/1 od 06.08.2025. godine, Bošković Radomir, Rucović Vukoslav i "ADRIA INVEST" d.o.o. Budva (u daljem tekstu "Podnosioci zahtjeva") obratili su se Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmjenu idejnog rješenja arhitektonskog projekta izrađenog od strane „ADRIA INVEST“ d.o.o. Budva, za izgradnju apartmanskog objekta na k.p. 2127/1, 2147/1, 2147/2, 2146/2 i 2150/2 KO Budva, na dijelu UP 21.14, u bloku 21, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Budva centar“ ("Službeni list CG - opštinski propisi" br. 25/11) i PPPNOP ("Sl. List CG", br. 56/18). Aktom broj UPI-22-332/25-104/2 od 16.09.2025.godine, Podnosioci su dostavili 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 obaveznu usklađenost 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.

Članom 48 Zakona, navodi se: "*Glavni projekat se može mijenjati radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora, zamjene uređaja, postrojenja, opreme i instalacija, kojima se ne utiče na stabilnost i sigurnost objekata, ne mijenjaju noseći konstruktivni elementi, ne mijenja spoljni izgled i ne utiče na bezbjednost susjednih objekata, saobraćaja, zaštite i zdravlja na radu, zaštite od požara i životne sredine. U slučaju da se izmjena glavnog projekta odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu koga je data saglasnost glavnog državnog arhitekta odnosno glavnog gradskog arhitekta, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog arhitekta odnosno glavnog gradskog arhitekta. Izmjene glavnog projekta mogu se vršiti najkasnije do podnošenja zahtjeva za izdavanje upotrebne dozvole.*" Podnosilac zahtjeva je rješenjem broj UP I-22-332/23-93/16 od 30.09.2024. godine, dobio saglasnost Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, za izgradnju apartmanskog objekta (3*) na k.p. 2127/1, 2147/1, 2147/2, 2146/2 i 2150/2 KO Budva, na dijelu UP 21.14, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Budva centar“ ("Službeni list CG - opštinski propisi" br. 25/11) i PPPNOP ("Sl. List CG", br. 56/18). Predmetna tehnička dokumentacija se odnosi na izmjenu idejnog rješenja, u smislu promjene spratnosti, zbog sprovođenja mjera protivpožarne zaštite.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili Opštini Budva - Glavnom gradskom arhitekti sljedeću dokumentaciju: urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/22-1005/4 od 30.11.2022. godine izrađene od strane Ivanović Mladena; Izjavu projektanta; 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 izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj UPI-22-332/25-105/2 od 15.09.2025.godine, projektovano od strane "ADRIA INVEST" d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Pekez Draga, dana dana 15.09.2025. godine u 10:19:56 h + 02'00', za izgradnju apartmanskog objekta na k.p. 2127/1, 2147/1, 2147/2, 2146/2 i 2150/2 KO Budva, na dijelu UP 21.14, u bloku 21, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Budva centar“ ("Službeni list CG - opštinski propisi" br. 25/11) i PPPNOP ("Sl. List CG", br. 56/18), konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja apartmanskog objekta (planom zadato: dopunska namjena apartmansko stanovanje) na k.p. 2127/1, 2147/1, 2147/2, 2146/2 i 2150/2 KO Budva, na dijelu UP 21.14, u bloku 21, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Budva centar“ ("Službeni list CG - opštinski propisi" br. 25/11) i PPPNOP ("Sl. List CG", br. 56/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, ukupne korisne bruto razvijene građevinske površine: 2509,10 m² (planom zadato: 2670,50 m²), površine pod objektom: 317,70 m² (planom zadato: 457,80 m²), indeksa zauzetosti: 0.42 (planom zadato: 0.60), indeksa izgrađenosti: 3.29 (planom zadato: 3.50), spratnosti: S+P+7 (planom zadato: P+5 preporučena) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem parking mjesta 36 PM na 33 apartmana, od čega: 22 PM po sistemu makazica "TTP-2", 6 PM po sistemu podizne platforme "Starke 2127" i 8 PM na parteru (planom zadato: 1.1PM/apartmanu), površine pod zelenilom: 22,78 % (planom zadato: 20%). 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: "Građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, načinu organizacije prostora, materijalizaciji objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unapred definišu određene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u letnjem periodu...). 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 plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata Izbegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, veštački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namenama objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude."

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je u tehničkom opisu navedeno: "Objekat je djelimično obložen kamenom tipa Traventin, a preostali dio fasade objekta tzv. "demit fasadom" u bijelo zaribanim fasadnim premazom(RAL 9016) u kombinaciji sa svijetlo-sivom bojom (RAL 7047 ili po izboru investitora) kao što je dato na grafičkim prilogima "Fasade". Balkonske ograde su visine 110 cm od inoksa i stakla. Sva balkonska vrata na objektu su klizna, dvokrilna i od aluminijuma RAL boje(RAL 9001 ili po izboru investitora) sa roletnama kao dodatnim zasjenjivanjem sa spoljašnje strane kao što je na svim okolnim postojećim i planiranim objektima. Prozori su jednokrilni i dvokrilni od aluminijuma RAL boje (RAL 9001 ili po izboru investitora) sa roletnama kao dodatnim zasjenjivanjem sa spoljašnje strane kao što je na svim okolnim postojećim i planiranim objektima. Projektnim rješenjem je planiran je kos krov,nagiba 18 %, sa atikama koji doprinose utisku ravnog krova, u dogovoru sa investitorom koji je iskazao želju da se planirani objekat projektuje sa ravnim krovom. Ovakvim rješenjem se ne narušava ambijentalna cjelina.

Spoljašnja stepeništa su popločana kamenim pločama. Podovi na terasama obloženi su granitnom keramikom. Popločavanje spoljnih prostora je od behaton kocki."

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 Bošković Radomiru, Rucović Vukoslavu i "ADRIA INVEST" d.o.o. Budva, na izmjenu idejnog rješenja, izrađenog od strane „ADRIA INVEST“ d.o.o. Budva, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta Pekez Draga, dana 15.09.2025. godine u 10:19:56 h + 02'00', za izgradnju apartmanskog objekta (planom zadato: dopunska namjena apartmansko stanovanje) na k.p. 2127/1, 2147/1, 2147/2, 2146/2 i 2150/2 KO Budva, na dijelu UP 21.14, u bloku 21, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Budva centar“ ("Službeni list CG - opštinski propisi" br. 25/11) i PPPNOP ("Sl. List CG", br. 56/18), 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