



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-22-332/25-35/5
Budva, 03.09.2025.godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 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 **"MER BER GROUP" DOO, "Guler Construction" DOO, Mušure Bojana, Mušure Dejana i Deloik Mire** za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađeno od strane „Studio R.A.F.F“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Babačić Enisa, dana 18.07.2025. godine u 15:37:09 + 02'00' za izgradnju apartmanskog objekta na k.p. 1890/2 i 1890/6 KO Budva, na dijelu UP 5-24, u zahvatu DUP-a "Babin do" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/12), Opština Budva donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost "MER BER GROUP" DOO, "Guler Construction" DOO, Mušura Bojanu, Mušura Dejanu i Deloik Miri, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane „Studio R.A.F.F“ d.o.o. Budva, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta, dana 18.07.2025. godine u 15:37:09 + 02'00', za izgradnju apartmanskog objekta (planom zadato: dopunska namjena apartmansko stanovanje) na k.p. 1890/2 i 1890/6 KO Budva, na dijelu UP 5-24, u zahvatu DUP-a "Babin do" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/12), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, ukupne korisne bruto razvijene građevinske površine: 1877.14 m² (planom zadato za dio UP: 1956.00 m²), površine pod objektom: 390.68 m² (planom zadato: 391.20 m²), indeksa zauzetosti: 0.39 (planom zadato: 0.4), indeksa izgrađenosti: 1.91 (planom zadato: 2.00), spratnosti: 2Po+P+3+Pk (planom zadato: P+3+Pk) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem parking mjesta 25 (planom zadato: 25), površine pod zelenilom: 42.58 % (ut uslovima: 30%). Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatim građevinskim linijama, shodno projektovanoj namjeni.

Obavezuje se investitor da prije izdavanja građevinske dozvole, sprovede upis katastarskih parcela u list nepokretnosti u skladu sa Predlogom za fizičku diobu nepokretnosti, koji je izradio vještak geodetske struke Miladin Čepić i koji je upućen Osnovnom sudu u Kotoru, na osnovu člana 41 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 19/25). Ukoliko investitor ne izvrši upis katastarskih parcela u list nepokretnosti do izdavanja građevinske dozvole, na osnovu presude Osnovnog suda, ovo Rješenje mora biti poništeno u skladu sa članovima 139, 140 i 141 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17).

Obrazloženje

Aktom broj: UPI-22-332/25-35/1 od 15.04.2025.godine, "MER BER GROUP" DOO, "Guler Construction" DOO, Mušura Bojan, Mušura Dejan i Deloik Mira, (u daljem tekstu "Podnosioci zahtjeva") obratili su se Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane „Studio R.A.F.F“ d.o.o. Budva, za izgradnju apartmanskog objekta na k.p.1890/2 i 1890/6 KO Budva, na dijelu UP 5-24, u zahvatu DUP-a "Babin do" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/12). Aktom broj: UPI-22-332/25-35/4 od 21.07.2025. godine, podnosioci zahtjeva su dostavili dopunu idejnog rješenja.

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 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. Glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

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: 06-332/23-811/5 od 05.09.2013. 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 ovlaštene geodetske organizacije 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 dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj UPI-22-332/25-35/4 od 21.07.2025. godine, projektovano od strane „Studio R.A.F.“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Babačić Enisa, dana 18.07.2025. godine u 15:37:09 + 02'00', za izgradnju apartmanskog objekta na k.p.1890/2 i 1890/6 KO Budva, na dijelu UP 5-24, u zahvatu DUP-a "Babin do" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/12), konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja apartmanskog objekta (planom zadato: dopunska namjena apartmansko stanovanje) na k.p. 1890/2 i 1890/6 KO Budva, na dijelu UP 5-24, u zahvatu DUP-a "Babin do" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/12), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, ukupne korisne bruto razvijene građevinske površine: 1877.14 m² (planom zadato za dio UP: 1956.00 m²), površine pod objektom: 390.68 m² (planom zadato: 391.20 m²), indeksa zauzetosti: 0.39 (planom zadato: 0.4), indeksa izgrađenosti: 1.91 (planom zadato: 2.00), spratnosti: 2Po+P+3+Pk (planom zadato: P+3+Pk) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem parking mjesta 25 (planom zadato: 25), površine pod zelenilom: 42.58 % (ut uslovima: 30%). 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: "Prilikom obrade fasade izbjegavati elemente koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno- elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl. U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalan način."

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je u tehničkom opisu navedeno: "Objekat je projektovan na padini značajnog nagiba i orjentisan je ka slobodnom dijelu parcele sa kog se pruža pogled ka otvorenom moru. Koncipiran je kao jednostavan objekat prilagođen padini. Fasada objekta je jednostavna a u odnosu na smjernice date u urbanističko tehničkim uslovima gdje u obliku dominiraju dva smaknuta kunusa u različitim bojama prigrljena jedan uz drugi. Na prednjoj tj. glavnoj fasadi planirani su veći prozorski otvori koji su ritmično raspoređeni na fasadi, dok su na ostalim fasadama manji otvori. Glavna fasadna materijalizacija je demit fasada u bijeloj boji RAL 9003, braon boji RAL7006 i kamena fasada od obraženog lokalnog kamena. Na pozicijama okvira u kontaktu sa terasama predviđena je antrasit boja RAL 7021. Na pozicijama prednje fasade povučene etaže pojavljuje se materijalizacija od drvene obloge ili odgovarajućeg kompozita u sličnoj teksturi. Sve kamene podzide oko objekta obložene su tesanim lokalnim kamenom. Prirodni kamen koji je planiran za fasadu je Bela Studenica. To je kamen fine do srednje zrnaste structure bijelo-sive boje sa sivim i žućkastim žilicama. Pogodan je spoljašnju i unutrašnju upotrebu. Prozorski otvori na fasadi, unutrašnje zastakljene pregrade sa vratima ili bez, stepenišne i balkonske ograde i drugo, predviđeni su od aluminijumskih kutijastih profila u kombinaciji sa staklom. Predviđena je zaštita aluminarije odgovarajućim antikorozivnim bojama za metal u antrasit boji RAL 7015. Na svim otvorima predviđene su roletne sa unutrašnjom PVC kutijom RAL 7015. Spoljašnje i

unutrašnje ograde, pune i zastakljene unutrašnje i spoljne pregrade, kao i čelične podkonstrukcije predviđena je od crne bravarije(RAL 7015) u skladu sa zahtjevima pojedinih prostora u pogledu završne obrade i protivpožarnih zahtjeva."

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 19/25) propisano je: "Na dijelu urbanističke parcele može se graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu, uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni." Kako stranka nije završila postupak upisa katastarskih parcela prema Predlogu za fizičku diobu nepokretnosti, koji je upućen Osnovnom sudu u Kotoru, izdavanje ovog Rješenja je uslovljeno izvršenjem te obaveze. Ukoliko se do prijave građenja ne sprovede upis novih katastarskih parcela u list nepokretnosti na osnovu presude Osnovnog suda u Kotoru, ovo Rješenje mora biti poništeno u skladu sa članovima 139, 140 i 141 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "MER BER GROUP" DOO, "Guler Construction" DOO, Mušura Bojanu, Mušura Dejanu i Deloik Miri na idejno rješenje izgradnje apartmanskog objekta na k.p. 1890/2 i 1890/6 KO Budva, na dijelu UP 5-24, u zahvatu DUP-a "Babin do" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/12), izrađenim od strane „Studio R.A.F.F“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 18.07.2025. godine u 15:37:09 + 02'00', predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/25-35/4 od 21.07.2025. godine, 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