



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-22-332/25-44/5
Budva, 02.09.2025.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 **Ilić Gradimira** za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađeno od strane „LD STUDIO“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Đorđević Dušana, dana 29.07.2025. godine u 21:08:47 + 02'00' za izgradnju turističko apartmanskog bloka na k.p. 560/18 i 560/39 KO Bečići, na dijelu UP 87.6, u zahvatu DUP-a "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09), Opština Budva donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost Ilić Gradimiru, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane „LD STUDIO“ d.o.o. Budva, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta, dana 29.07.2025. godine u 21:08:47 + 02'00', za izgradnju turističko apartmanskog bloka (planom zadato: dopunska namjena apartmansko stanovanje) na k.p. 560/18 i 560/39 KO Bečići, na dijelu UP 87.6, u zahvatu DUP-a "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, ukupne korisne bruto razvijene građevinske površine: 1666.37 m² (planom zadato: 1666.44 m²), površine pod objektom: 245.33 m² (planom zadato: 331.52 m²), indeksa zauzetosti: 0.41 (planom zadato: 0.56), indeksa izgrađenosti: 2.81 (planom zadato: 2.82), spratnosti: P+6 (planom zadato: preporučena P+4, P+5) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem parking mjesta 20 PM na 18 apartmana (planom zadato: 1.1 PM/apartmanu), površine pod zelenilom: 32.45 % (ut uslovima: min 20%). Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatim građevinskim linijama, shodno projektovanoj namjeni.

Obrazloženje

Aktom broj: UPI-22-332/25-44/1 od 08.05.2025.godine, Ilić Gradimir (u daljem tekstu "Podnosioc zahtjeva") obratio se Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane „LD STUDIO“ d.o.o. Budva, za izgradnju turističko apartmanskog bloka na k.p. 560/18 i 560/39 KO Bečići, na dijelu UP 87.6, u zahvatu DUP-a "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09). Aktom broj: UPI-22-332/25-44/4 od 30.07.2025. godine, podnosioc zahtjeva je dostavio 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.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 19/25) navedeno je: "Na dijelu urbanističke parcele može se graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i 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."

Uz zahtjev, imenovani je dostavio Opštini Budva - Glavnom gradskom arhitekti sljedeću dokumentaciju: urbanističko-tehničke uslove broj: 1062-238/10 od 12.03.2019. godine, izrađene od strane Femić Olje, Ministarstvo održivog razvoja i turizma; 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-22-332/25-44/4 od 30.07.2025. godine, projektovano od strane „LD STUDIO“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Đorđević Dušana, dana 29.07.2025. godine u 21:08:47 + 02:00', za izgradnju turističko apartmanskog bloka na k.p. 560/18 i 560/39 KO Bečići, na dijelu UP 87.6, u zahvatu DUP-a "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09), konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja turističko apartmanskog bloka (planom zadato: dopunska namjena apartmansko stanovanje) na k.p. 560/18 i 560/39 KO Bečići, na dijelu UP 87.6, u zahvatu DUP-a "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, ukupne korisne bruto razvijene građevinske površine: 1666.37 m² (planom zadato: 1666.44 m²), površine pod objektom: 245.33 m² (planom zadato: 331.52 m²), indeksa zauzetosti: 0.41 (planom zadato: 0.56), indeksa izgrađenosti: 2.81 (planom zadato: 2.82), spratnosti: P+6 (planom zadato: preporučena P+4, P+5) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem parking mjesta 20 PM na 18 apartmana (planom zadato: 1.1 PM/apartmanu), površine pod zelenilom: 32.45 % (ut uslovima: min 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: "Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti uskladjeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma. U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli."

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 da 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. Uz napomenu da je osnovni materijal, prirodni autohtoni kamen u pravilnom slogu i ravnoj obradi. Fasada objekta projektovana je kao kontaktna termoizolaciona fasada (demit sistem), završno obrađena silikatnom ili akrilnom fasadnom obradom u tonovima RAL 1013 i RAL 1001. Delovi fasade akcentovani su oblogom od fasadnih četkanih kamenih ploča debljine 1,5 cm, u nijansi približnoj RAL 1015, od prirodnog kamena iz lokalnih majdana. U zoni prizemlja, kao i na potpornim zidovima, predviđena je obloga od prirodnog lomljenog kamena u tonovima RAL 1014. Garažna vrata, žaluzine u ventilacionim otvorima garaže, kao i brisoleji, izrađeni su od aluminijuma u teksturi zlatnog hrasta. Fasadna bravarija je od profila u boji RAL 7016 (antracit), dok je ograda izrađena od čeličnih pocinkovanih profila, završno farbanih u istoj antracit nijansi. Krov je projektovan kao ravan sa celokupnim učešćem zelenila. Krovnu konstrukciju čini ravna AB monolitna ploča sa primenom intenzivnog ozelenjavanja i minimalnim nagibom i sa subtratom zemlje od min.60 cm. Na zeleni neprohodan krov se pristupa preko servisnog izlaza. Prilikom projektovanja fasadnih otvora vodilo se računa o rasporedu prozora uz simetrično integrisanje u fasadu, na način da obezbjeđuje dovoljno dnevnog osvijetljaja, u zavisnosti od orijentacije. Vanjska bravarija (prozori, vrata) predviđeni su da se rade od kvalitetnih AL iii PVC šestokomornih profila zastakljenih termo izolirajućim staklenim panelom 6+12+4 mm, sa griljama za spoljašnju zaštitu od sunca. Svi profili od kojih će biti izrađene fasadne pozicije su sa prekinutim termičkim mostom. Sva prozorska i vratna krila su snabdjevene adekvatnim okovom za otvaranje i zatvaranje krila, kvakama i bravama sa ključevima. Ograde na terasama su

projektovane kao metalne konstrukcije od čeličnih profila sa dekorativnim industrijski kovanim elementima, varenih u kompaktnu celinu. Čelični profili se izvode od konstrukcionog čelika tipa S235, sa primenom antikorozivne zaštite putem toplog cinkovanja i završnim slojem zaštitne boje. Oblik, proporcije i detalji ograde usklađeni su sa arhitektonskim izrazom objekta i doprinose estetskoj i funkcionalnoj celovitosti spoljašnjeg izgleda."

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 Ilić Gradimiru, na idejno rješenje izgradnje turističko apartmanskog bloka na k.p. 560/18 i 560/39 KO Bečići, na dijelu UP 87.6, u zahvatu DUP-a "Bečići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09), izrađenim od strane „LD STUDIO“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Đorđević Dušana, dana 29.07.2025. godine u 21:08:47 + 02'00', predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/25-44/4 od 30.07.2025. 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