



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-22-332/25-89/5
Budva, 01.09.2025.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 Dragana Šubarića iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane „CRTA“ DOO Podgorica, za izgradnju turističkog objekta – apartmanskog blok, na k.p 1417/2 KO Budva, u opštini Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Draganu Šubariću na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „CRTA“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta Mladena Kovačevića dana 14.08.2025. godine u 13:04:29h, za izgradnju turističkog objekta – apartmanskog blok, (planom zadato: SV1 - stanovanje veće gustine u zoni rekonstrukcije i obnove – srednje visoki objekti, sa komplementarnim namjenama definisanim tačkom 5.1.1. tekstualnog dijela planskog dokumenta – objekti za smještaj turista) na k.p 1417/2 KO Budva, opština Budva, dio UP 1, blok 6, u zahvatu DUP-a "Rozino 2" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09) u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametarima: ukupne bruto razvijene građevinske površine: 785,47 m² (planom zadato: 798 m²), ukupne površine koja se ne računa u ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu (garaža): 175,60 m², površine pod objektom: 159 m² (planom zadato: 159 m²), indeksa zauzetosti: 0,53 (planom zadato: 0,53), indeksa izgrađenosti: 2,61 (planom zadato: 2,66), spratnosti: G+P+4 (planom zadato: G+P+3+Pk) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem poslovnih prostora: 2, ukupnim brojem stambenih/apartmanskih jedinica: 7 apartmana i 3 studija, ukupnim brojem parking/garažnih mjesta 9PM (planom zadato: 9PM), površine pod zelenilom: planom nije definisana minimalna površina pod zelenilom. 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 917 104-UP-1286/22 od 21.07.2022.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).

Obavezuje se investitor da prije prijave građenja priloži dokaz o rušenju postojećeg objekta na terenu koji je prikazan na situaciji terena.

Obrazloženje

Aktom broj: UPI-22-332/25-89/1 od 01.07.2025.godine, Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, obratio se Dragan Šubarić za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od „CRTA“ DOO Podgorica za izgradnju turističkog objekta – apartmanski blok, (planom zadato: SV1 – stanovanje veće gustine u zoni rekonstrukcije i obnove – srednje visoki objekti, sa komplementarnim namjenama definisanim tačkom 5.1.1. tekstualnog dijela planskog dokumenta – objekti za smještaj turista), na k.p 1417/2 KO Budva, opština Budva.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih 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: 06-332/22-153/3, izdate dana 02.03.2022. 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-22-332/25-89/4 od 15.08.2025.godine, projektovano od strane „CRTA“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta Mladena Kovačevića dana 14.08.2025. godine u 13:04:29h, za izgradnju turističkog objekta – apartmanski blok, na k.p 1417/2 KO Budva, konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja turističkog objekta – apartmanski blok, (planom zadato: SV1 – stanovanje veće gustine u zoni rekonstrukcije i obnove – srednje visoki objekti, sa komplementarnim namjenama definisanim tačkom 5.1.1. tekstualnog dijela planskog dokumenta – objekti za smještaj turista) na k.p 1417/2 KO

Budva, opština Budva, dio UP 1, blok 6, u zahvatu DUP-a "Rozino 2" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09) u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto razvijene građevinske površine: 785,47 m² (planom zadato: 798 m²), ukupne površine koja se ne računa u ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu (garaža): 175,60 m²; površine pod objektom: 159 m² (planom zadato: 159 m²), indeksa zauzetosti: 0,53 (planom zadato: 0,53), indeksa izgrađenosti: 2,61 (planom zadato: 2,66), spratnosti: G+P+4 (planom zadato: G+P+3+Pk) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem poslovnih prostora: 2, ukupnim brojem stambenih/apartmanskih jedinica: 7 apartmana i 3 studija, ukupnim brojem parking/garažnih mjesta 9PM (planom zadato: 9PM), površine pod zelenilom: planom nije definisana minimalna površina pod zelenilom. Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatoj glavnoj građevinskoj liniji i ispoštovan odnos, shodno projektovanoj namjeni, prema definisanim bočnim građevinskim i zadnjoj građevinskoj liniji.

U tehničkom opisu je naznačeno: "Kako je u pitanju ugaoni objekat i u tekstualnom dijelu DUP-a je naznačeno da je poželjno da ovakva vrsta objekta ima dominantan dio na uglu, čak jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta a da ne prekoračuje planom zadate parametre, predmetni objekat je spratnosti P+4. U odnosu na susjedni objekat sa kojim je jednostrano uzidan, predmetni objekat je manje spratnosti." Kako je planskim dokumentom omogućeno da planirani objekat može imati povučenu etažu umjesto potkrovlja, kao i ugaoni akcenat sa etažom više u odnosu na poslednju etažu, time je opravdano projektovanje objekta spratnosti G+P+4.

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: "Ovim uslovima se daju osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselje, novu sliku naselja Rozino I, višeg standarda. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije – dozidivanje, nadzidivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl.

2. Uljepšavanje dvorišnih fasada

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

3. Spirečavanje kiča

Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

4. Upotreba korektivnog zelenila

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.

5. Upotreba materijala i boja

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 tradicionalni način.

6. Uljepšavanje javnih prostora

Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (na primjer kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze)."

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je u tehničkom opisu navedeno: "Oblikovanje i materijalizacija Poštujući projektni zadatak investitora dato je rešenje objekta koji je pozicioniran na parceli poštujući zadate parametre iz plana. Spoljni izgled objekta je projektovan poštujući lokalnu arhitekturu u modernom iskazu kroz pojednostavljanje arhitektonskih formi.

Materijalizacija: Objekat je predviđen u kombinaciji kamene i "demit" fasade. Kamena fasada se predviđa od ploča prirodnog kamena - grbaljski kamen koji je štokovano-četkani svetlosive nijanse. Demit fasada je data u tri nijanse RAL 9016 (bela), RAL 7043 (tamno siva) i RAL 1013 (bež). Ograda na objektu je predviđena od kovanog gvožđa tamno sive boje - RAL 7016. Bravarja na objektu je predviđena od alu bravarije, u boji RAL 9011 matt. Komunikacije i zelenilo: Dat je predlog rešenja uređenja terena oko objekta. Pristupna staza po terenu popločava se pločama od prirodnog lokalnog kamena, svetlosive boje, obrađenog za spoljašnju upotrebu. Ozelenjavanje i predlog biljaka prema smernicama iz uslova – mediteransko zelenilo: lavanda, ruzmarin...visoko zelenilo: drvo masline, mandarine, lovor... Deo nadstrešnice iznad ulaznog dela u lokale je ozelenjen. U prilogu tehničkog opisa su dati detalji ozelenjavanja neprohodnog ravnog krova prema vrsti zelenila (prema detaljima "Izonet" doo Kotor)."

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 Draganu Šubariću iz Budve na idejno rješenje izgradnje turističkog objekta – apartmanski blok, na k.p 1417/2 KO Budva, opština Budva, dio UP 1, blok 6, u zahvatu DUP-a "Rozino 2" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09), izrađenim od strane „CRTA“ DOO Podgorica, predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/25-89/4 od 15.08.2025.godine, ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta Mladena Kovačevića dana 14.08.2025. godine u 13:04:29h, 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