



Crna Gora  
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 403 820, arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/20-46/16  
Budva, 01.07.2020. godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući u ponovnom postupku, po rješenju Ministarstva održivog razvoja i turizma broj UP II 05-74/20 od 05.05.2020. godine, a po zahtjevu broj UPI-22-332/20-46/1 od 02.03.2020.godine Kolarević Aca iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje zgrade projektovane na k.p. 909/1 KO Budva, na dijelu UP 19, u bloku 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 26/08), izrađenim od strane „ARH DESIGN“ doo Herceg Novi, na osnovu člana 88, a u vezi sa članom 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List Crne Gore", br. 064/17, 44/18), te na osnovu člana 116 i člana 126 st. 8 Zakona o upravnom postupku ("Sl. List Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

## R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev br. UPI-22-332/20-46/1 od 02.03.2020.godine, Kolarević Aca iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta projektovanog na k.p. 909/1, KO Budva, na dijelu UP 19, u bloku 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 26/08), izrađenim od strane „ARH DESIGN“ doo Kuršumlija dsd Herceg Novi.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI-22-332/20-46/1 od 02.03.2020. godine, Aco Kolarević iz Budve (u daljem tekstu "Podnosilac zahtjeva") obratio se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na idejno rješenje zgrade, na k.p. 909/1, KO Budva, na dijelu UP 19 u bloku 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 26/08), izrađenim od strane „ARH DESIGN“ doo Kuršumlija dsd Herceg Novi.

Odredbom člana 87 stav 5 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br 64/17), propisano je da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima, dok je članom 88 stav 1 i 2 citiranog zakona propisano da se ove nadležnosti prenose na jedinicu lokalne samouprave, te da za obavljanje tih poslova izvršni organ lokalne samouprave imenuje Glavnog gradskog arhitektu.

Saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima daje se na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture (član 87 stav 1 citiranog zakona). Do donošenja Državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta (član 215 citiranog zakona).

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru DUP-a Podkošljun, utvrđeno je da: „Pri izgradnji objekata treba voditi računa da se obezbijedi





jednoličkovno uređenje naselje, nova slika naselja Podkošljun, višeg standarda. Uslovi koje 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, adaptacije i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih djelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije – doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih djelova, mijenjanje krova i sl, potrebno je da svi novi djelovi 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 ograđene. 3) Sprečavanje 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 etno elementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure patuljaka, lavova, figure i sl.). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd. 4) Upotreba korektivnog zelenila. Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tako 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 na otpornost 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“.

Razmatrajući dostavljeno idejno rješenje, Glavni gradski arhitekta je utvrdio da je isto koncipirano tako da premašuje kapacitete predviđene planom; da je broj parking mjesta manji od broja predviđenog planskim normativom; nije ispoštovana planom zadata kota poda prizemlja i maksimalne dozvoljene visine vijenca (u okviru idejnog rješenja u grafičkoj dokumentaciji vidi se da je kota poda prizemlja izdignuta više od 3,50m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta). Prekoračena je maksimalna dozvoljena visina vijenaca objekta, obzirom da je planskim dokumentom propisano da je suteran korisna etaža, čime je narušena koncipirana vertikalna volumetrija objekata na urbanističkoj parceli. Sagledavanjem volumetrije objekta iz idejnog rješenja stvara se opšti utisak je da se poremetila planska niveleta, te se stvorila predimenzionisana prostorna forma na pokrenutom terenu; Predmetni objekat prekoračuje maksimalno procentualno učešće erkera na fasadnim površinama i maksimalnu dozvoljenu površinu pod objektima.

U urbanističko tehničkim uslovima, poglavlje 23. Mogućnost fazne izgradnje, navodi se:

*“Za građenje na dijelu urbanističke parcele:*

*Članom 237 važećeg zakona je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri za cijelu urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio.”*

Glavni gradski arhitekta je utvrdio da je investitor podnio zahtjev za saglasnost na idejno rješenje objekta na k.p. 909/1 KO Budva. U tehničkom opisu, u tabeli Pregled površina i koeficijena čita se da su korišćeni parametri i dijela UP19, k.p. 908/3, što nije u saglasnosti sa



katastarskom parcelom koja se navodi na naslovnoj strani idejnog rješenja i podnijetim zahtjevom.

Dostavljenim UT uslovima, propisano je da je obaveza svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mjesto po stanu ili turističkom apartmanu. Idejnim rješenjem su projektovane nezavisne stambene jedinice za koje je idejnim rješenjem predviđeno parkiranje po sistemu "makaze" što nije prihvatljivo, obzirom da je jedno parking mjesto uslovljeno drugim. U skladu sa članom 2 Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, propisano je: *"Parking mjesto je dio prostora namijenjen, tehnički opremljen i uređen za parkiranje jednog putničkog automobila, a obuhvata prostor gdje se automobil zadržava."* Shodno prethodno navedenom, idejnim rješenjem nije ispunjen normativ za rješavanje mirujućeg saobraćaja prema važećim zakonskim propisima.

U tekstualnom dijelu DUP-a "Podkošljun", poglavlje 6.1.2., str.69: *"Na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta"*. Uvidom u grafičku dokumentaciju utvrđeno je da je kota poda prizemlja izdignuta više od 3,50m u odnosu na konačno uređen i nivelisan teren uz najniži dio objekta (grafički prilog 'presjek 5-5').

U tekstualnom dijelu DUP-a "Podkošljun", poglavlje 6.7.2., str. 83, se navodi da maksimalna visina vijenca iznosi: *"3. u zoni sa objektima veće visine (SS4) - 16,50 m (G+P+4 = 16,50 m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca. Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije poslednje etaže ili horizontalnog serklaža."* Obzirom da je planskim dokumentom propisano da je suteran korisna etaža (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 6.1.2, str.70, *"Korisna etaža objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m."*), idejnim rješenjem je prekoračena maksimalna dozvoljena visina vijenca objekta i time narušena koncipirana vertikalna volumetrija objekta na urbanističkoj parceli.

Prema članu 97 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014), *"Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani."* Uvidom u grafičku dokumentaciju idejnog rješenja površina erkera na sjevernoj, južnoj i zapadnoj fasadi prekoračuje pravilnikom dozvoljenu površinu.

Prema članu 110, Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014) Indeks zauzetosti zemljišta, *"Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže i ne može da se tumači kao vrijednost samo na nivou prizemlja."* U skladu sa prethodno navedenim, objekat prekoračuje maksimalnu dozvoljenu površinu pod objektima.

3D vizuelizacija objekta, sa prikazom postojećeg okruženja je sastavni dio grafičke dokumentacije, u skladu sa Stručnim uputstvom za primjenu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnje objekata (sa sajta Ministarstva održivog razvoja i turizma). Uvidom u dati prilog (prikaz objekta samo sa istočne strane), nije moguće na adekvatan način sagledati uklapanje planiranog objekta u odnosu na postojeće izgrađeno okruženje.

Na osnovu navedenog Glavni gradski arhitekta je mišljenja da objekat nije oblikovno koncipiran u skladu sa smjernicama iz DUP-a "Podkošljun", te je u skladu sa članom 116 Zakona o upravnom postupku, odlučio kao u dispozitivu – da odbije davanje saglasnosti na idejno rješenje zgrade, na k.p. 909/1, KO Budva, na dijelu UP 19, u zahvatu Detaljnog

urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 26/08), izrađenim od strane „ARH DESIGN“ doo Kuršumlija dsd Herceg Novi, u smislu materijalizacije i oblikovanja.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Glavni gradski arhitekta je aktom broj UPI-22-332/20-46/3 od 13.03.2019. godine uputio Podnosiocu zahtjeva Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka u kojem je iznio svoje stručno mišljenje o nedostacima dostavljenog idejnog rješenja, međutim Podnosilac je na navedeno obavještenje u ostavljenom roku odgovorio aktom broj UPI-22-332/20-46/5 od 20.03.2020. godine u kojem je izrazio svoje mišljenje o navodima iz obavještenja, ne postupajući po sugestijama iz obavještenja, pa je odgovor Podnosioca ovaj organ cijenio, ali nije uticao na drugačije odlučivanje.

Na osnovu navedenog, odlučeno je kao u dispozitivu.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od prijema istog. Žalba se dostavlja preko Glavnog gradskog arhitekta a taksa na žalbu iznosi 5,00 € i uplaćuje se na žiro račun broj 510-8176777-39.

Dostavljeno:

- Imenovanom
- Glavnom državnom arhitekti
- Spisi predmeta
- Arhiva

v.d. Glavni gradski arhitekta  
Vladan Stevović

