



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-22-332/25-149/6

Budva, 25.11.2025.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 "VIRT" doo Budva, Luketić Vladimir i Dubljević Snežane iz Budve za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "ARHMARK SOLUTION" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Jasmina Đečevića, dana 21.11.2025. godine u 10:18:18 + 01'00' za izgradnju turističko - apartmanskog objekta, na katastarskoj parceli k.p. 1961/1 i k.p.1963/1 KO Budva, koje čine UP 2c - 26 i UP 2c - 27, u zahvatu DUP-a "Babin do" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/12), Opština Budva donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva "VIRT" d.o.o. Budva, Luketić Vladimir i Dubljević Snežane i na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "ARHMARK SOLUTION" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 21.11.2025. godine u 10:18:18 + 01'00', za izgradnju turističkog – apartmanskog objekta, (planom zadato: zona S1-stanovanje srednje gustine), na UP 2c-27 koju čini dio k.p. 1963/1 i UP 2c-26 koju čini dio k.p. 1961/1 KO Budva, u zahvatu DUP-a "Babin do" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/12), opština Budva, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, osnovnih urbanističkih parametara (ukupne korisno bruto razvijene građevinske površine: 1420,66 m² (planom zadato: 1490,47 m²), površine pod objektom: 372,79 m² (planom zadato: 372,86 m²), indeksa zauzetosti: 0,39 (planom zadato: 0,40), indeksa izgrađenosti: 1,52 (planom zadato: 1,60), spratnosti: Po+Su+P+2+Pe (planom zadato:P+2+Pk) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem stambenih/apartmanskih jedinica: 18 (planom zadato: nije definisano), ukupnim brojem parking/garažnih mjesta: 26 (planom zadato: 15), površine pod zelenilom: 295,88 m² (31.74%). 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 građevinske dozvole u list nepokretnosti sprovede Elaborat o parcelaciji po DUP-u zaveden od strane Uprave za nekretnine pod brojem 919-104-UPI-3583/25 od 05.06.2025.godine u smislu člana 50 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj: 19/25). Ukoliko investitor do građevinske dozvole 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).

Obrazloženje

Aktom broj: UPI-22-332/25-149/1 od 03.10. 2025.godine, Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, obratili su se "Virt" d.o.o. Budva, Luketić Vladimir i Dubljević Snežana, u (daljem tekstu "Podnosioci zahtjeva") za davanje saglasnosti na

idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane "ARHMARK SOLUTION" d.o.o. Podgorica, za izgradnju turističko – apartmanskog objekta, na katastarskim parcelama 1963/1 i 1961/1 KO Budva, koje čine UP 2c-27 i UP 2c-26, u zahvatu DUP-a "Babin do" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/12), opština Budva.. Aktom broj: UPI-22-332-194/5 od 21.11.2025. godine,

Glavni gradski arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Odredbom člana 22 stav 1, 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 st.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 ("SL.CG" 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: 06-061-805/3 izdate dana 23.07.2019. godine i urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/25-546/2 izdate dana 19.05.2025. godine 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-22-332/25-149/5 od 21.11.2025. godine, projektovano od strane "ARHMARK SOLUTION" D.O.O. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Jasmina Đečevića, dana 21.11.2025. godine u 10:18:18 + 01'00' za izgradnju turističko - apartmanskog objekta, na katastarskoj parceli k.p. 1961/1 i k.p.1963/1 KO Budva, koje čine UP 2c - 26 i UP 2c – 27, 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: zona S1-stanovanje srednje gustine-apartmansko stanovanje), na UP 2c-27 koju čini dio k.p. 1963/1 i UP 2c-26 koju čini dio k.p. 1961/1 KO Budva, u zahvatu DUP-a "Babin do" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/12), opština Budva, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, osnovnih urbanističkih parametara (ukupne korisno bruto razvijene građevinske površine: 1420,66 m² (planom zadato: 1490,47 m²), površine pod objektom: 372,79 m² (planom zadato: 372,86 m²), indeksa zauzetosti: 0,39 (planom zadato: 0,40), indeksa izgrađenosti: 1,52 (planom zadato: 1,60), spratnosti: Po+Su+P+2+Pe (planom zadato:P+2+Pk) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem stambenih/apartmanskih jedinica: 18 (planom zadato: nije definisano), ukupnim brojem parking/garažnih mjesta: 26 (planom zadato: 15), površine pod zelenilom: 295,88 m² (31.74%). Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatoj glavnoj građevinskoj liniji i ispoštovan odnos, shodno projektovanoj namjeni, prema definisanim bočnim građevinskim i zadnjoj građevinskoj liniji.

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:

"Prilikom obade fasade izbegavati elemente koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Nepoželjna je 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. 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 tradicionalni način."

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je u tehničkom opisu navedeno: "Arhitektonsko – urbanističko rješenje objekta je u funkcionalnom i oblikovnom smislu riješeno racionalno i u skladu sa njegovom namjenom, a pri tome dobijeno je unikatno i kvalitetno rješenje. Sagledavanjem lokacije na kojoj se projektuje objekat, obračena je posebnu pažnju na kontaktne zone i bonitet okolnih objekata. U skladu sa izdatim UT uslovima, a sve u korist budućih korisnika predmetnog objekta, predstavljeno idejno rješenje zadovoljava zahtjeve savremenog načina života. Fasade objekta rješavane su kao savremene, visoko-estetske, u skladu sa lokacijom i namjenom objekta. Elemente fasade sačinjava komanski polirani kamen krzanih ivica, lokalni lomljeni kamen, kao i bavalit u bijeloj i sivoj boji, lokalni lomljeni kamen slagan u pravilne horizontalne redove, travertino slagan na presu bez fuga. Ogradni zidovi, u cjelosti su obrađeni lokalnim lomljenim kamenom. Predviđena je izradnja ravnog neprohodnog krova. Zaštitu od sunca projektom je predviđena ugradnja eslinger roletni na svim otvorima. Kompletna bravarija predviđeno je da se radi od aluminijumskih profila eloksiranih po principu prekinutog termičkog mosta u antracit sivoj boji RAL 7021. Ugradnja je po postupku suve montaže i na blind ramu od čeličnih kutija koje su zaštićene antikorozivnim sredstvom. Na parceli nije zabilježeno prisustvo kvalitetnog rastinja. U skladu sa tim, na predmetnoj urbanističkoj parceli predviđeno je ozelenjavanje novoformiranih zelenih površina, sa rastinjem karakterističnim za ovo podneblje".

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 "VIRT" doo Budva, Luketić Vladimir i Dubljević Snežane iz Budve za na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "ARHMARK SOLUTION" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Jasmina Đečevića, dana 21.11.2025. godine u 10:18:18 + 01'00' za izgradnju turističko - apartmanskog objekta, na katastarskoj parceli k.p. 1961/1 i k.p.1963/1 KO Budva, koje čine UP 2c - 26 i UP 2c - 27, u zahvatu DUP-a "Babin do" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/12), predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/25-149/5 od 21.11.2025. godine, u smislu usaglašenosti sa urbanističko – tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, 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.

Obradio,

Mirko Mitrović, dipl.ing.arh.



Glavni gradski arhitekta

Jelena Lazić, M. Arch.



Dostavljeno:

- Imenovanim
- U dosije
- Arhivi