



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-22-332/25-90/6
Budva, 03.09.2025.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 "MONT-APPEL" DOO Cetinje, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane „BUSINESSART“ DOO Podgorica, za izgradnju turističkog objekta – ekskluzivna vila, na k.p. 1801/3 KO Reževići I, u opštini Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva "MONT-APPEL" DOO Cetinje na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „BUSINESSART“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta Mladena Krekića dana 27.08.2025. godine u 15:34:28h, za izgradnju turističkog objekta – ekskluzivna vila, (planom zadato: turizam – ekskluzivna vila) na k.p. 1801/3 KO Reževići I, opština Budva, dio UP 25, u zahvatu LSL-a "Stambeno-turistička zona niske gustine Skočidevojka" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 39/10) u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametarima: ukupne bruto razvijene građevinske površine: 663,80 m² (planom zadato: 671,40 m²), površine pod objektom: 268 m² (planom zadato: 268,56 m²), indeksa zauzetosti: 0,18 (planom zadato: 0,18), indeksa izgrađenosti: 0,44 (planom zadato: 0,45), spratnosti: 2S+P+1 (planom zadato: S+P+1) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem stambenih/turističkih jedinica: 1, ukupnim brojem parking/garažnih mjesta 10PM (planom zadato: 10PM), površine pod zelenilom: 986,85 m² (planom zadato: 895,20 m²). Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatoj glavnoj građevinskoj liniji i ispoštovan odnos, shodno projektovanoj namjeni, prema definisanim bočnim građevinskim i zadnjoj građevinskoj liniji.

Obrazloženje

Aktom broj: UPI-22-332/25-90/1 od 03.07.2025.godine, Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, obratio se "MONT-APPEL" DOO Cetinje za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od „BUSINESSART“ DOO Podgorica za izgradnju turističkog objekta – ekskluzivna vila, (planom zadato: turizam – ekskluzivna vila), na k.p. 1801/3 KO Reževići I, 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 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: 06-332/24-777/3, izdate dana 22.08.2024. 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-22-332/25-90/5 od 29.08.2025.godine, projektovano od strane „BUSINESSART“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta Mladena Krekića dana 27.08.2025. godine u 15:34:28h, za izgradnju turističkog objekta – ekskluzivna vila, na k.p. 1801/3 KO Reževići I, konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja turističkog objekta – ekskluzivna vila, (planom zadato: turizam – ekskluzivna vila) na k.p. 1801/3 KO Reževići I, opština Budva, dio UP 25, u zahvatu LSL-a "Stambeno-turistička zona niske gustine Skočidevojka" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 39/10) u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto razvijene građevinske površine: 663,80 m² (planom zadato: 671,40 m²), površine pod objektom: 268 m² (planom zadato: 268,56 m²), indeksa zauzetosti: 0,18 (planom zadato: 0,18), indeksa izgrađenosti: 0,44 (planom zadato: 0,45), spratnosti: 2S+P+1 (planom zadato: S+P+1) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem stambenih/turističkih jedinica: 1, ukupnim brojem parking/garažnih mjesta 10PM (planom zadato: 10PM), površine pod zelenilom: 986,85 m² (planom zadato: 895,20 m²). 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: "Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih

kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja.

Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.

Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja, štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za otvarajuće i pregrađene. Kamenje ploče sa terase i pižune. (tekstualni dio LSL-a, strana 21 i 22)

U blizini sela fasada mora imati min. 70% kamenu oblogu. Preporučuje se upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Ako postoji omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mliječno bijelu boju. Ograde na terasama su pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustera. Na postojećim objektima gdje su urađeni neadekvatni materijali (loše odabran kamen, veliki broj balustara i sl.) zahtijevati ugradnju novih elemenata ambijentalne arhitekture (ograde od kovanog gvožđa, domaći kamen na fasadi...)

Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni element treba da budu pune – podzidane obrađenim klesanim kamenom."

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je u tehničkom opisu navedeno:

"Fasade objekata rešavane su kao savremene, visoko-estetske, u skladu sa mjestom i značajem objekta. Materijalizacija fasade je koncipirana kroz više materijala materijala – sivo-bijeli, grubo obrađeni kamen, mliječno-bijeli fino obrađeni kamen, kao i obloge od drveta visokog kvaliteta odnosno aluminijske obloge (RAL 9005). Fasada suterena je obložena prirodnim, sivo-bijelim kamenom sa prednjom stranom koja se ručno obrađuje klesanjem. Prizemlje i sprat se oblažu kamenim pločama debljine 3 cm koje se vezuju za fasadu cementnim malterom u kojem je utopljena armatura mreža ankerovana za fasadu. Na pojedinim mjestima kamen se dodatno pričvršćuje za AB konstrukciju skrivenim anker vijcima. Fasade su termoizolovane stiropurom debljine 3–8 cm. Upotrebom ovih materijala naglašavaju se vrijednosti tradicionalnih materijala, u kombinaciji sa savremenim, čime se postiže balans između zatečenog ambijenta i savremenog odnosa prema istom. Popločanje parternog uređenja predviđeno je kao porfido 10x10cm koji prati logiku, savremene principe i visoki standard uređenja kada su u pitanju objekti visoke kategorije. Krovovi su projektovani kao ravni neprohodni, kao i dio zelenih površina."

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 "MONT-APPEL" DOO Cetinje na idejno rješenje izgradnje turističkog objekta – ekskluzivna vila, na k.p. 1801/3 KO Reževići I, opština Budva, dio UP 25, u zahvatu LSL-a "Stambeno-turistička zona niske gustine Skočidevojka" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 39/10), izrađenim od strane „BUSINESSART“ DOO Podgorica, predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/25-90/5 od 29.08.2025.godine, ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta Mladena Krekića dana 27.08.2025. godine u 15:34:28h, 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.

Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi

