



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-22-332/25-173/2
Budva, 08.12.2025.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 **Kunze Sandra i Sitter Friedrich** iz Njemačke, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane "PLAN M1" d.o.o. Budva, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta Gjorgon Angelike, dana 17.11.2025. godine u 18:53:42 +01'00' za izgradnju turističkog objekta – vile, na k.p. 2269/1 KO Tudorovići, na dijelu UP T3, u zahvatu LSL-a "Tudorovići" (Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list CG" br. 56/18), Opština Budva donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Kunze Sandra i Sitter Friedrich na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „PLAN M1“ DOO Budva, ovjerenog elektronskim potpisom odgovornog projektanta Gjorgon Angelike dana 17.11.2025. godine u 18:53:42 + 01'00', za izgradnju turističkog objekta - vile, (planom zadato: SMG- turizam), na k.p. 2269/1, KO Tudorovići, opština Budva, na dijelu UP T3, u zahvatu LSL-a "Tudorovići" ("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: 232,38 m² (planom zadato: 780 m²), površine pod objektom: 105.15 m² (planom zadato: 260.00 m²), indeksa zauzetosti: 0.087 (planom zadato: 0.20), indeksa izgrađenosti: 0.192 (planom zadato: 0.60), spratnosti: P+1 (planom zadato: S+P+1) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem stambenih/apartmanskih jedinica: 1, ukupnim brojem parking/garažnih mjesta 3 (planom zadato: 1 pm/apartman), površine pod zelenilom: 622,23 m² (52%), (planom zadato: minimalna površina pod zelenilom 50%). Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatoj glavnoj građevinskoj liniji, shodno projektovanoj namjeni.

Obavezuje se investitor da do građevinske dozvole, u list nepokretnosti sprovede Elaborat o parcelaciji po LSL-u zaveden od strane Uprave za nekretnine pod brojem 919 -104-UPi-5110/25 od 05.08.2025.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-22-332/25-173/1 od 26.11.2025.godine, Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, obratili su se Kunze Sandra i Sitter Friedrich za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane „Plan M1“ DOO Budva za izgradnju turističkog objekta - vile (planom zadato: turizam), na k.p. 2269/1 KO Tudorovići, na dijelu UP T3, u zahvatu LSL-a "Tudorovići" (Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09) opština Budva.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih 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 su dostavili Opštini Budva - Glavnom gradskom arhitekti sljedeću dokumentaciju: urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/24-321/3, izdate dana 18.04.2024. godine, od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i ideno 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-22-332/25-173/1 od 26.11.2025.godine, projektovano od strane „Plan M1“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta Gjorgon Angelike dana 17.11.2025. godine u 18:53:42 +01'00', za izgradnju stambenog objekta, (planom zadato: SMG- turizam), na k.p 2269/1, KO Tudorovići, na dijelu UP T3, u zahvatu LSL-a "Tudorovići" (Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09) opština Budva, konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja turističkog objekta - vile, (planom zadato: SMG - turizam), na k.p 2296/1, KO Tudorovići, opština Budva, na dijelu UP T3, u zahvatu LSL-a "Tudorovići" ("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: 232.38 m² (planom zadato: 780 m²), površine pod objektom: 105.15 m² (planom zadato: 260.00 m²), indeksa zauzetosti: 0.087 (planom zadato: 0.20), indeksa izgrađenosti: 0.192 (planom zadato: 0.60), spratnosti: P+1 (planom zadato: S+P+1) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem stambenih/apartmanskih jedinica: 1, ukupnim brojem parking/garažnih mjesta 3 (planom zadato 1 pm/apartman), površine pod zelenilom: 622.23 m² (52%), (planom zadato: minimalna površina pod zelenilom 50%). Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatoj glavnoj građevinskoj liniji shodno projektovanoj namjeni.

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 urbanistička struktura pored uvažavanja prirodnih karakteristika terena mora biti vrhunska i sa najvećim ekskluzivitetom. Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne

arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja. Koristiti štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za stolariju i pergole. Kamene ploče za terase i pižune. Malterisane površine koristiti na djelovima fasada koje nisu direktno vidljive (na primer ispod pergola). Boje na malterisanim djelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su svijetlo siva i bež. Isključuje se primjena bijele boje. Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli."

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je u tehničkom opisu navedeno: "Fasadni elementi i materijali su prilagođeni urbanim cijelinama u ovom podneblju. Fasade su projektovane u kombinaciji bavalit i kamen, s tim da je učešće kamena na objektu više od 50%. Fasada će biti obrađena kamenom SPLIT FACE TUMBLED RAL 1015 Light ivory (RAL Classic). Dio fasade koji je prekriven bavalitom je u boji RAL 090 80 10 svetlo bež. i RAL 9002 svetlo siva. Terasa i ulazi u objekat natkriveni su drvenim pergolama. Ograde terasa su staklene. Bravarija na objektu je aluminijumska u boji drveta. Krovovi objekta su kosi, pokriveni mediteran crepom u boji RAL 3009 Oxide red (RAL Classic). Parterno uređenje terena koje je u denivelaciji, riješeno je kaskadnim AB zidovima, obloženim kamenom. Potporni zidovi su obloženi kamenom debljine 3cm, a na vijencu zidova je postavljena poklopna kamena ploča (okapnica) debljine 2cm. Staze, ab stepenište, podesti i platoi su prekriveni kamenom. Popločavanje terena, zavisi od namjene prostora. Ispod parking prostora su planirane behaton ploče, a rampa za ulaz u garažu je betonska. Bazen je na nivou prizemlja. Na terenu je predviđeno visoko i nisko rastinje i nema zasada maslina niti drugog rastinja koje je potrebno zadržati".

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 **Kunze Sandra i Sitter Friedrich** iz Njemačke, na idejno rješenje izgradnje turističkog objekta – vile (planom zadato: SMG – turizam), na k.p. 2269/1 KO Tudorovići, na dijelu UP T3, u zahvatu LSL-a "Tudorovići" (Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09) izrađenog od strane "PLAN M1" d.o.o. Budva, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta Gjorgon Angelike, dana 17.11.2025. godine u 18:53:42 +01'00', 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 8 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.



Obradio: Mirko Mitrović dipl.ing.arh.

Dostavljeno:

- Imenovanim
- U dosije
- Arhivi