



Crna Gora  
Opština Budva

**Služba glavnog gradskog arhiteke**  
Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora,  
Telefon +382 33 699-043, e-mail: [arhitekta@budva.me](mailto:arhitekta@budva.me)

Broj: UP I-22-332/24-119/4  
Budva, 20.12.2024.godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu UP I-22-332/24-119/1 od 04.12.2024.godine, **KHEN RONEN**, iz Poljske, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje apartmanskog objekta, projektovanog na dijelu UP 74, koju čine k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3 i 1807/4 KO Sveti Stefan, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Blizikuće" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br.23/14 i 21/14) izrađenim od strane „ATRIUM“ d.o.o. Budva, a na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" br 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" br 46/14, 20/15, 40/16, 37/17) donosi:

## RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev Khen Ronen, **daje se saglasnost**, na idejno rješenje izgradnje apartmanskog objekta, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 0,50 (zadati 0,50), ostvarenim indeksom zauzetosti 0,20 (zadati 0,20), spratnosti S+P+1, ukupne bruto površine smještajnog dijela 222,15 m<sup>2</sup>, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na dijelu UP 74, koju čine k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3 i 1807/4 KO Sveti Stefan, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Blizikuće" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br.23/14 i 21/14) izrađenim od strane „ATRIUM“ d.o.o. Budva, predato uz dopunu zahtjeva UP I-22-332/24-119/3 od 18.12.2024. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 18.02.2024. godine u 12:59:56 časova, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara.

## Obrazloženje

Aktom broj UP I-22-332/24-119/1 od 04.12.2024.godine, KHEN RONEN (u daljem tekstu "Podnosioc zahtjeva") obratio se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje apartmanskog objekta, projektovanog na dijelu UP 74, koju čine k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3 i 1807/4 KO Sveti Stefan, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Blizikuće" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br.23/14 i 21/14) izrađenim od strane „ATRIUM“ d.o.o. Budva.

Odredbom člana 87 stav 5 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio predmetni Zahtjev sa idejnim rješenjem izgradnje apartmanskog objekta, projektovanog na dijelu UP 74, koju čine k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3 i 1807/4 KO Sveti Stefan u zahvatu Lokalne studije lokacije "Blizikuće" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br.23/14 i 21/14) izrađenim od strane „ATRIUM“ d.o.o. Budva, te dao svoju saglasnost na dostavljeno idejno rješenje objekta.

Saglasnost iz prethodnog stava 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 Lokalne studije lokacije "Blizikuće", opština Budva, utvrđeno je da:

*"Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja. Krovovi su kosi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih i viševodni kod većih gabarita i bogatijih kuća, krovni pokrivač ćeramida ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°. Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su domaći grubo tesani kamen (U blizini sela fasada min. 70% kamen). 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. Bazen i terase na terenu ne ulaze u izgrađenost parcele. Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele. Garaže planirati u podzidama prema saobraćajnici tamo gdje je to moguće. Garažni prostor ne ulazi u BRGP objekta. Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko objekta, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje."*

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Khen Ronen iz Poljske na idejno rješenje izgradnje apartmanskog objekta, sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 0,50 (zadati 0,50), ostvarenim indeksom zauzetosti 0,20 (zadati 0,20), spratnosti S+P+1, ukupne bruto površine smještajnog dijela 222,15 m<sup>2</sup>, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na UP 74, koju čine k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3 i 1807/4 KO Sveti Stefan, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Blizikuće" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.23/14 i 21/14) izrađenim od strane „ATRIUM " d.o.o. Budva, predato uz dopunu zahtjeva UP I-22-332/24-119/3 od 18.12.2024. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 18.12.2024. godine u 12:59:56 časova, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara.

**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.



Rješenje obradili:

Mirko Mitrović, Samostalni savjetnik I

Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi