



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-22-332/25-28/4
Budva, 20.05.2025.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 "Riori+" d.o.o. Budva, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane "ARHI STUDIO DIZAJN" d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Jović Tomislava, dana 06.05.2025. godine u 09:34:47 + 02'00' za izgradnju turističkog objekta- kuće za izdavanje turistima, na k.p. 227/1 i 228/1 KO Reževići I, na UP 35, u zahvatu LSL-a "Poljane" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 25/11) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list Crne Gore", br. 56/18), Opština Budva donosi:

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "Riori+" d.o.o. Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane "ARHI STUDIO DIZAJN" d.o.o. Budva, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta Jović Tomislava, dana 06.05.2025. godine u 09:34:47 + 02'00', za izgradnju turističkog objekta- kuće za izdavanje turistima (planom zadato: turizam-vila) na k.p. 227/1 i 228/1 KO Reževići I, na UP 35, u zahvatu LSL-a "Poljane" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 25/11), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, ukupne korisne bruto razvijene građevinske površine: 391,07 m² (planom zadato: 400 m²), ukupne bruto površine koja se ne računa u ukupnu korisnu bruto razvijenu građevinsku površinu (garažnih i magacinskih prostora): 279,50 m²; ukupne neto površine koja se ne uračunava u korisnu brgp (garažnih i magacinskih prostora): 199,27 m², površine pod objektom: 159,74 m² (planom zadato: 160,00 m²), indeksa zauzetosti: 0.199 (planom zadato: 0.20), indeksa izgrađenosti: 0,49 (planom zadato: 0,50), spratnosti: Po (G)+S+P+1 (planom zadato: S+P+1) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem parking mjesta: 2 garažna i 3 parking mjesta (planom zadato: 1.5 PM na 100 m2 odnosno 4,61=5 PM), površine pod zelenilom: 46,83 % (planom zadato: 30%). Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatim građevinskim linijama, shodno projektovanoj namjeni.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: UPI-22-332/25-28/1 od 27.03.2025. godine, Društvo sa ograničenom odgovornošću "Riori+" Budva (u daljem tekstu "Podnosilac zahtjeva") obratilo se Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane "ARHI STUDIO DIZAJN" d.o.o. Budva, za izgradnju turističkog objekta- kuće za izdavanje turistima na k.p. 227/1 i 228/1 KO Reževići I, na UP 35, u zahvatu LSL-a "Poljane" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 25/11) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list Crne Gore", br. 56/18).

Aktom broj: UPI-22-332/25-28/3 od 06.05.2025. godine, podnosilac zahtjeva je dostavio dopunu idejnog rješenja.

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 3000 m² 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 3000 m² 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 obaveznu usklađenost 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: 06-332/24-1155/4, izdate dana 27.12.2025. godine od strane Ivanović Mladena; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske licencirane organizacije i 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 dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj UPI-22-332/25-28/3 od 06.05.2025. godine, projektovano od strane "ARHI STUDIO DIZAJN" d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Jović Tomislava, dana 06.05.2025. godine u 09:34:47 + 02'00', za izgradnju turističkog objekta- kuće za izdavanje turistima na k.p. 227/1 i 228/1 KO Reževići I, na UP 35, u zahvatu LSL-a "Poljane" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 25/11), konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja turističkog objekta- kuće za izdavanje turistima (planom zadato: turizam-vila) na k.p. 227/1 i 228/1 KO Reževići I, na UP 35, u zahvatu LSL-a "Poljane" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 25/11), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i

materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, ukupne korisne bruto razvijene građevinske površine: 391,07 m² (planom zadato: 400 m²), ukupne bruto površine koja se ne računa u ukupnu korisnu bruto razvijenu građevinsku površinu (garažnih i magacinskih prostora): 279,50 m²; ukupne neto površine koja se ne uračunava u korisnu brgp (garažnih i magacinskih prostora): 199,27 m², površine pod objektom: 159,74 m² (planom zadato: 160,00 m²), indeksa zauzetosti: 0.199 (planom zadato: 0.20), indeksa izgrađenosti: 0,49 (planom zadato: 0,50), spratnosti: Po (G)+S+P+1 (planom zadato: S+P+1) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem parking mjesta: 2 garažna i 3 parking mjesta (planom zadato: 1.5 PM na 100 m² odnosno 4,61=5 PM), površine pod zelenilom: 46,83 % (planom zadato: 30%). Objekt ima ispoštovan odnos prema zadatim građevinskim linijama, shodno projektovanoj namjeni.

Shodno navedenom, a uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da je projektovani 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 ozelenjenosti i namjena objekta).

Urbanističko-tehničkim uslovima, u pogledu smjernica za oblikovanje i materijalizaciju objekta propisano je sljedeće: *“Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način. 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 drvenariju i pergole. Kamene ploče za terase i pižune (strana 22). Spoljna fasadna stolarija sa griljama ili škurama od kvalitetnog drveta. Na terasama uraditi pergole od kvalitetnog drveta (strana 21). Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje.”*

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je u tehničkom opisu navedeno: *“Arhitektura objekta ima slobodnu formu, reprezentativna je, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način. Fasade su oblikovane u modernom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su kamen i drvo. Prilikom projektovanja fasade objekta vodilo se računa o estetskim kriterijumima u skladu sa odredbama LSL-a. Dvorišne i bočne fasade takođe su adekvatno obrađene. U skladu sa zahtjevima LSL-a objekat je maksimalno ukopan, tako da se gledano sa mora stvori utisak što manjih intervencija u prostoru. Oko otvora su planirane kamene šembrane po uzoru na tradicionalne. Prilikom obade fasade nisu korišćeni elementi koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). U obradi fasada korišćene su svijetle boje, bijela (RAL 9010), u skladu sa karakterističnim bojama podneblja. Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada vodilo se računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Bojeni dijelovi fasade su planirani kao demit, sa bavalitom kao završnim slojem. Za zidanje i oblaganje kamenom koristi se klesani lokalni kamen, a zidanje i oblaganje vrši se na tradicionalni način. Dijelovi fasade planirani su sa finalnom obradom od lokalnog rezanog kamena sivo-žute boje. Fasadni otvori se rade u konstrukciji od aluminijumskih profila sa drvenom oblogom ili pvc profila u boji i dezenu drveta. Velika pažnja posvećena je zelenilu oko objekta, predviđeno je primorsko rastinje i njihova sadnja i održavanje.”*

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "Riori+" d.o.o. Budva, na idejno rješenje izgradnje turističkog objekta- kuće za izdavanje turistima, projektovanog na k.p. 227/1 i 228/1 KO Reževići I, na UP 35, u zahvatu LSL-a "Poljane" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 25/11) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list Crne Gore", br. 56/18), izrađenim od strane "ARHI STUDIO DIZAJN" d.o.o. Budva, predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/25-28/3 od 06.05.2025. godine, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Jović Tomislava, dana 06.05.2025. godine u 09:34:47 + 02'00', 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).

Napomena revidentu: Dostavljeni Elaborat parcelacije po planskom dokumentu nije sproveden u list nepokretnosti.

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
Jelena Lazić, M. Arch.

Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi