



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Telefon +382 33 699-043, e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/25-87/5
Budva, 23.09.2025.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 **Khen Ronen iz Poljske** za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane "Plan M1" d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Gjorgon Angelike, dana 19.09.2025. godine u 12:50:45 + 02'00' za izgradnju I faze apartmanskog objekta na k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5 KO Sveti Stefan, na UP 74, u zahvatu LSL-a "Blizikuće" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 23/14 i 21/14) i PPPNOP ("Službeni list CG" br. 56/18) Opština Budva, donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost Khen Ronenu iz Poljske, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane "Plan M1" d.o.o. Budva, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta, Gjorgon Angelike, dana 19.09.2025. godine u 12:50:45 + 02'00', za izgradnju faze I apartmanskog objekta (planom zadato: stanovanje SMG, dopunska namjena: turizam) na k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5 KO Sveti Stefan, na UP 74, u zahvatu LSL-a "Blizikuće" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 23/14 i 21/14) i PPPNOP ("Službeni list CG" br. 56/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, ukupne korisne bruto razvijene građevinske površine: 222.04 m² (planom zadato: 450.00 m²), površine pod objektom: 88.90 m² (planom zadato: 180.00 m²), indeksa zauzetosti: 0.10 (planom zadato: 0.20), indeksa izgrađenosti: 0.25 (planom zadato: 0.50), spratnosti: S+P+1 (planom zadato: S+P+1) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem parking mjesta 2PM/2 apartmana (planom zadato: 4PM/5 apartmana). Površina dijela UP za I fazu iznosi 445.00 m², a idejnim rješenjem je planirano 236.45 m² površine pod zelenilom, što iznosi 53.15% za I fazu, a 26.46% na nivou cijele UP (planom zadato: 50 % za cijelu UP). Objekt ima ispoštovan odnos prema zadatoj glavnoj građevinskoj liniji, shodno projektovanoj namjeni.

Obrazloženje

Aktom broj: UPI-22-332/25-87/1 od 27.06.2025.godine, Khen Ronen iz Poljske (u daljem tekstu "Podnosilac zahtjeva") obratio se Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane "Plan M1" d.o.o. Budva, za izgradnju I faze apartmanskog objekta na k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5 KO Sveti Stefan, na UP 74, u zahvatu LSL-a "Blizikuće" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 23/14 i 21/14) i PPPNOP ("Službeni list CG" br. 56/18). Aktom broj UPI-22-332/25-87/4 od 19.09.2025.godine, Podnosilac 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 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.

Na osnovu člana 22 stav 5 Zakona Glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši proveru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili Opštini Budva - Glavnom gradskom arhitekti sljedeću dokumentaciju: urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/24-206/5 od 27.05.2024. godine izrađene od strane Ivanović Mladena (Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva); Izjavu projektanta Gjorgon Angelike sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštenog lica geodetske struke, 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-22-332/25-87/4 od 19.09.2025.godine, projektovano od strane "Plan M1" d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Gjorgon Angelike, dana 19.09.2025. godine u 12:50:45 + 02'00', za izgradnju I faze apartmanskog objekta na k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5 KO Sveti Stefan, na UP 74, u zahvatu LSL-a "Blizikuće" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 23/14 i 21/14) i PPPNOP ("Službeni list CG" br. 56/18), konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja I faze apartmanskog objekta (planom zadato: stanovanje SMG, dopunska namjena: turizam) na k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/1, 1806/1,

1806/3 i 1807/5 KO Sveti Stefan, na UP 74, u zahvatu LSL-a "Blizikuće" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 23/14 i 21/14) i PPPNOP ("Službeni list CG" br. 56/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, ukupne korisne bruto razvijene građevinske površine: 222.04 m² (planom zadato: 450.00 m²), površine pod objektom: 88.90 m² (planom zadato: 180.00 m²), indeksa zauzetosti: 0.10 (planom zadato: 0.20), indeksa izgrađenosti: 0.25 (planom zadato: 0.50), spratnosti: S+P+1 (planom zadato: S+P+1) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem parking mjesta 2PM/2 apartmana (planom zadato: 4PM/5 apartmana). Površina dijela UP za I fazu iznosi 445.00 m², a idejnim rješenjem je planirano 236.45 m² površine pod zelenilom, što iznosi 53.15% za I fazu, a 26.46% na nivou cijele UP (planom zadato: 50 % za cijelu UP). Objekt ima ispoštovan odnos prema zadatoj glavnoj građevinskoj liniji, 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: *"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 drvenariju i pergole. Kamene ploče za terase i pižune. 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. Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni element treba da budu pune- podzidane obrađene klesanim kamenom."*

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je u tehničkom opisu navedeno: *"Arhitektonskim oblikovanjem objekat stvara savremeni arhitektonsko-likovni izraz karakterističan za ambijent ovog prostora, mediteranskog karaktera saglasno lokaciji na kojoj je planiran. Oblikovno objekat se uklapa u kontekst sa predviđenom namjenom uz upotrebu tradicionalnih materijala i detalja. Objekat je lociran u skladu sa preporukama planske dokumentacije gdje se navodi da su krovovi kosi u nagibu od 23o i prate nagib terena, tako da objekat vizuelno deluje kao dvije cjeline povezane na nivou suterena, a koje sugerišu na estetsku i vizuelnu modifikaciju tradicionalne paštrovske arhitekture. Položaj parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i granice parcele, prema susjednim parcelama, iste ili i druge namjene. Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj mogu izgraditi zgrade u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje. Parcela sa svojom kraćom stranom prati nagib terena, shodno tome objekat je postavljen longitudinalno u pravcu protezanja parcele, u skladu sa uslovima za horizontalno postavljanje objekta na terenu i u pravcu koji pruža optimalne vizure i insolaciju. Oblikovno objekat se uklapa u kontekst sa predviđenom namjenom uz upotrebu tradicionalnih materijala i detalja. U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta preporuka je da se koriste lokalni građevinski materijali što se posebno odnosi na oblaganje fasade sa kamenim pločama, u procentu od minimum 70 posto, kako bi se zadržala autentičnost mediteranskog karaktera projektovanja i likovnog oblikovanja objekta. Pergole sugerišu na tradicionalne elemente mediteranskog tipa i obogaćeni su sa zelenilom tipa puzavice. Fasadni elementi i materijali su prilagođeni urbanim cjelinama u ovom podneblju. Fasade su*

projektovane u kombinaciji bavalit i kamen, s tim da je učešće kamena na objektu više od 70%. Fasade će biti obrađena kamenom SPLIT FACE TUMBLED RAL 1015 Light ivory (RAL Classic). Dio fasade koji je prekriven bavalitom je u boji RAL 9010 Pure white (RAL Classic). Terasa i ulazi u objekat natkriveni su pergolama. Bravarija na objektu je aluminijumska u boji drveta. Ograde su od kovanog gvožđa. Krovovi objekta su kosi, pokriveni mediteran crepom u boji RAL 3009 Oxide red (RAL Classic)."

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 Khen Ronenu iz Poljske, na idejno rješenje izgradnje I faze apartmanskog objekta (planom zadato: smg) na k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5 KO Sveti Stefan, na UP 74, u zahvatu LSL-a "Blizikuće" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 23/14 i 21/14) i PPPNOP ("Službeni list CG" br. 56/18), izrađeno od strane "Plan M1" d.o.o. Budva, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta, Gjorgon Angelike, dana 19.09.2025. godine u 12:50:45 + 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).

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.



Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi