



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-22-332/25-100/2  
Budva, 30.07.2025.godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 48 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 **Nikić Jelene i Nikić Miloša iz Budve**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane „LXXVI“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Gregović Branislava, dana 29.07.2025. godine u 12:48:48 + 02'00' za izgradnju stambenog objekta na k.p. 806/1 KO Reževići I, na UP 10, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Smokov vijenac - Drobnici" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09) Opština Budva, donosi:

### **R J E Š E N J E**

**Daje se saglasnost** Nikić Jelene i Nikić Milošu iz Budve, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane „LXXVI“ d.o.o. Podgorica, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta Gregović Branislava, dana 29.07.2025. godine u 12:48:48 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta (planom zadato: stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje- kuća u tradicionalnom maniru SM4) na k.p. 806/1 KO Reževići I, na UP 10, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Smokov vijenac - Drobnici" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, ukupne korisne bruto razvijene građevinske površine: 141.13 m<sup>2</sup> (planom zadato: 144.78 m<sup>2</sup>), površine pod objektom: 72.85 m<sup>2</sup> (planom zadato: 73.00 m<sup>2</sup>), indeksa zauzetosti: 0.19 (planom zadato: 0.19), indeksa izgrađenosti: 0.38 (planom zadato: 0.38), spratnosti: P+1 (planom zadato: P+1) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem parking mjesta 2 (planom zadato: 1PM/100 m<sup>2</sup> BRGP), površine pod zelenilom: 32.22% (planom: / ). 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-22-332/25-100/1 od 30.07.2025.godine, Nikić Jelena i Nikić Miloš iz Budve (u daljem tekstu "Podnosioci zahtjeva") obratili su se Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane „LXXVI“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambenog objekta na k.p. 806/1 KO Reževići I, na UP 10, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Smokov vijenac - Drobnici" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09).

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Članom 48 Zakona, navodi se: "Glavni projekat se može mijenjati radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora, zamjene uređaja, postrojenja, opreme i instalacija, kojima se ne utiče na stabilnost i sigurnost objekata, ne mijenjaju noseći konstruktivni elementi, ne mijenja spoljni izgled i ne utiče na bezbjednost susjednih objekata, saobraćaja, zaštite i zdravlja na radu, zaštite od požara i životne sredine. U slučaju da se izmjena glavnog projekta odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu koga je data saglasnost glavnog državnog arhitekta odnosno glavnog gradskog arhitekta, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog arhitekta odnosno glavnog gradskog arhitekta. Izmjene glavnog projekta mogu se vršiti najkasnije do podnošenja zahtjeva za izdavanje upotrebne dozvole." Podnosilac zahtjeva je rješenjem broj UP I-22-332/24-94/4 od 17.10.2022. godine, dobio saglasnost Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, za izgradnju stambenog objekta na k.p. 806/1 KO Reževići I, na UP 10, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Smokov vijenac - Drobniči" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09). Predmetna tehnička dokumentacija se odnosi na izmjenu idejnog rješenja, u smislu zatvaranja lođe na uglu objekta.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili Opštini Budva - Glavnom gradskom arhitekti sljedeću dokumentaciju: urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/22-806/3 od 09.09.2022. godine izrađene od strane Mitrović Mile; Izjavu projektanta; Izjavu ovlašćenog 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 idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj UPI-22-332/25-100/1 od 30.07.2025. godine, projektovano od strane „LXXVI“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Gregović Branislava, dana 29.07.2025. godine u 12:48:48 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta na na k.p. 806/1 KO Reževići I, na UP 10, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Smokov vijenac - Drobnići" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09), konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja stambenog objekta (planom zadato: stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje- kuća u tradicionalnom maniru SM4) na k.p. 806/1 KO Reževići I, na UP 10, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Smokov vijenac - Drobnići" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, ukupne korisne bruto razvijene građevinske površine: 141.13 m<sup>2</sup> (planom zadato: 144.78 m<sup>2</sup>), površine pod objektom: 72.85 m<sup>2</sup> (planom zadato: 73.00 m<sup>2</sup>), indeksa zauzetosti: 0.19 (planom zadato: 0.19), indeksa izgrađenosti: 0.38 (planom zadato: 0.38), spratnosti: P+1 (planom zadato: P+1) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem parking mjesta 2 (planom zadato: 1PM/100 m<sup>2</sup> BRGP), površine pod zelenilom: 32.22% (planom: / ). Objekat 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: "Zona tradicionalne seoske izgradnje je najvažnije područje sela. Riječ je o području sa starim kamenim kućama položenim na relativno male i ne uvijek pravilne parcele, kućama koje su ponekad spojene u nizove ili čine grozdove, kućama koje u svojim dvorištima ponekad imaju i pomoćne zgrade, između čijih dvorišta se pruža relativno uska mreža internih prolaza i seoskih ulica povezanih sa putevima i stazama koje vode u atar, koje se nekada proširuju čineći neku vrstu seoskog trga ili javnih površina, na kojima ponegdje može biti neka česma ili guvno. U ovoj zoni nova kuća treba da bude u stilu paštrovskih kuća. Pod ovim se ne misli na doslovnu arhitektonsko građevinsku imitaciju paštrovske kuće, već se daju uslovi za realizaciju određenih stilskih odlika koje, u kombinaciji sa svremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetskim i hortikulturnim rješenjima, treba da doprinesu stvaranju savremenog komfora i daljem zaokruživanju izgleda seoskog naselja i njegove dalje arhitektonsko-estetske kultivizacije. Arhitektura nove kuće u tradicionalnom maniru/ Nova kuća treba da bude u stilu paštrovskih kuća. Pod ovim se ne podrazumijeva doslovna imitacija paštrovske kuće, već pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtjevima. Osnova kuće mora da bude usklađena sa prirodnim padom terena. Pod tim se podrazumijeva da teren ne smije da bude zasjecan više od 2 m visine, a ukoliko to nije dovoljno potrebno je primijeniti denivelaciju osnove. Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. Pod tim se podrazumijeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena, prizemlju same zgrade, kao i okolnom, susjednom parteru. U parternom uređenju dvorišta primijeniti podzide, suvomeđe, ogradne zidove, stepenice, rampe i sl. i druge elemente tradicionalne arhitekture partera, koji moraju da budu rađeni u kamenu. Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar. Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaži treba da su vertikalni i da po površini budu u skladu sa otvorima susjednih objekata. Raspored otvora treba da je u duhu tradicionalne arhitekture. Moguće je predvidjeti aneks uz novu kuću. Balkoni i lođe na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste, pogotovu na drugoj i trećoj etaži s obzirom da na području Paštrovića dosad nijesu korišćeni. Ugaone lođe, ugaoni balkoni i slični poluotvoreni prostori na uglovima glavnog kubusa zgrade nijesu dozvoljeni. Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. Ukoliko se fasada malteriše

ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Moguće je da se zid fasade radi i u kombinaciji kamena i maltera."

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je u tehničkom opisu navedeno: "U skladu sa UTU na lokaciji je predviđen stambeni objekat sa dvorištem. Poštujući ambijentalne karakteristike okruženja, objekat je planiran u stilu paštrovskih kuća. Objekat posjeduje određene tradicionalne stilske odlike koje u kombinaciji sa savremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetske i hortikulturnim rješenjem doprinosi savremenom komforu i daljem zaokruživanju izgleda seoskog naselja. Glavni prilaz objektu je na istočnoj strani kojem se pristupa preko planirane saobraćajnice. Sa sjeverne strane, u sklopu prilazne zone, postoji predbašta, parking prostor sa dva parking mjesta i natkrivena kapija. Oblikovnost ovog jednogodišnjeg stambenog objekta čini pravougaoni kubus sa jednovodnim krovom. Spratnost objekta je P+1. Posebna pažnja prilikom projektovanja je posvećena organizaciji dvorišta oko objekta, pa su u tu svrhu planirane tradicionalne seoske bašte koje su denivelisane i terasirane. Fasadni zidovi objekta su predviđeni u sistemu "STO" sa odgovarajućom termoizolacijom debljine 12cm. Zavisno od pozicije, to su sistemi sa završnom oblogom od dekorativnog maltera – boja RAL 9002. Podzide su obložene lomljenim kamenom lokalnog porijekla. Podovi oko bazena kao i svih trotoara planiraju se od štokovanog kamena. Pod parking prostora je od perforiranih raster kocki. Krovna konstrukcija je sistem drvenih stolica sa rogovima. Planirani su svi neophodni slojevi krova kako bi se obezbijedile potrebne performanse hidro i termoizolacije i provjetrenosti. Veza krovni ravni sa olučnim horizontalama i kalkanskim ravnima opšiva se al.limom u skladu sa standardima i detaljima koji će biti sastavni dio glavnog projekta. Krovna obloga je crijep "Mediteran". Fasadni otvori prozora i vrata su od aluminijumskih profila sa termo prekidom RAL 7016. Škure na otvorima su od aluminijuma- boja RAL 7033."

**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 Nikić Jeleni i Nikić Milošu iz Budve, na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta (planom zadato: stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje- kuća u tradicionalnom maniru SM4) na k.p. 806/1 KO Reževići I, na UP 10, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Smokov vijenac - Drobnici" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09), izrađeno od strane „LXXVI“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Gregović Branislava, dana 29.07.2025. godine u 12:48:48 + 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