



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-22-332/25-129/6
Budva, 11.11.2025.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 i 92/25) 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 **"Deluxe Estate Montenegro" D.O.O. Budva** za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane "Plan M1" d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Gjorgon Angelike, dana 29.10.2025. godine u 10:49:36 + 01'00' za izgradnju 2 turistička objekta 3*, na k.p. 2362/8 KO Tudorovići, na dijelu UP T74, 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:

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "Deluxe Estate Montenegro" D.O.O. Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane "Plan M1" d.o.o. Budva, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta, Gjorgon Angelike, dana 29.10.2025. godine u 10:49:36 + 01'00', za izgradnju 2 turistička objekta 3* (planom zadato: turizam) na k.p. 2362/8 KO Tudorovići, na dijelu UP T74, 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 korisne bruto razvijene građevinske površine: 611.83 m² (planom zadato: 615.00 m²), površine pod objektom: 204.79 m² (planom zadato: 205.00 m²), indeksa zauzetosti: 0.20 (planom zadato: 0.20), indeksa izgrađenosti: 0.60 (planom zadato: 0.60), spratnosti: S+P+1 (planom zadato: S+P+1) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem parking mjesta 15 (planom zadato: 1.5PM/apartman do 100 m²), površine pod zelenilom: 53% (planom: 50%). Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatoj glavnoj građevinskoj liniji, shodno projektovanoj namjeni.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: UPI-22-332/25-129/1 od 11.09.2025. godine, Društvo sa ograničenom odgovornošću "Deluxe Estate Montenegro" Budva (u daljem tekstu "Podnosioc zahtjeva") obratilo 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 2 turistička objekta 3*, na k.p. 2362/8 KO Tudorovići, na dijelu UP T74, u zahvatu LSL-a "Tudorovići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09). Aktom broj UPI-22-332/25-129/5 od 29.10.2025. godine, Podnosioc je dostavio dopunu idejnog rješenja.

Odredbom člana 22 stav 2, tačka 1, Zakona o izgradnji objekata ("SL.CG" br. 19/25 i 92/25) 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 i 92/25) 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 i 92/25) 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.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili Opštini Budva - Glavnom gradskom arhitekti sljedeću dokumentaciju: urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/25-726/4 od 08.07.2025. godine izrađene od strane Mitrović Mile (Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva); Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; 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-22-332/25-129/5 od 29.10.2025. godine, projektovano od strane "Plan M1" d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Gjorgon Angelike, dana 29.10.2025. godine u 10:49:36 + 01'00', za izgradnju 2 turistička objekta 3*, na k.p. 2362/8 KO Tudorovići, na dijelu UP T74, u zahvatu LSL-a "Tudorovići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09), konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja 2 turistička objekta 3* (planom zadato: turizam) na k.p. 2362/8 KO Tudorovići, na dijelu UP T74, 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 korisne bruto razvijene građevinske površine: 611.83 m² (planom zadato: 615.00 m²), površine pod objektom: 204.79 m² (planom zadato: 205.00 m²), indeksa zauzetosti: 0.20 (planom zadato: 0.20), indeksa izgrađenosti: 0.60 (planom zadato: 0.60), spratnosti: S+P+1 (planom zadato: S+P+1) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem parking mjesta 15 (planom zadato: 1.5PM/apartman do 100 m²), površine pod zelenilom: 53% (planom:

50%). Objekat 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: "Faktor izgrađenosti pod objektima u odnosu na raspoloživi prostor ne može biti veći od 25%. Arhitektonsko urbanistička struktura pored uvažavanja prirodnih karakteristika terena mora biti vrhunska i sa najvećim mogućim ekskluzivitetom. To se odnosi na samu obradu objekata, kako u prostoru tako i u građevinskoj obradi. Moraju biti zastupljeni visoko kvalitetni prirodni materijali: kamen-domaći krečnjak sivo-bijele boje, štokovani mermer za okvire prozora, kameni stubovi i konzole za pergole, kvalitetno drvo za stolariju i pergole. Krovovi su u nagibu, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih a nagibi prate teren, pokriva mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°. Fasada je od lokalnog kamena slaganog u horizontalne redove visine od 16-23 cm s vidljivim fugama u boji kamena. Malterisane površine koristiti na djelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.). Boje na malterisanim djelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su svijetlo siva i bež. Isključuje se primjena bijele boje. Za stolariju koja je obavezna, koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinastu zelenu ili prirodnu boju drveta."

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 karatera saglasno lokaciji na kojoj je planiran. Oblikovno, objekat se uklapa u kontekst sa predviđenom namjenom uz upotrebu tradicionalnih materijala i detalja. Preporuke za primjenu planskih parametara obavezuju postavljanje objekta koji prati liniju terena gde je prilaz sa ulice odozdo, a podzemna etaža (garaža) se nalazi 2/3 ukopan u teren. Visina kote ulice je bazni element za definisanje nivelacije ostalih tačaka objekta i dobijene su interpolacijom. (LSL „Tudorovići“ str.22). Objekat je lociran u skladu sa preporukama planske dokumentacije gdje se navodi da su krovovi dvovodni u nagibu od 23o i prate nagib terena, tako da objekat vizuelno deluje kao dva smaknuta objekta. 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 dužom 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, objekti se uklapaju 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 kako bi se zadržala autentičnost mediteranskog karaktera projektovanja i likovnog oblikovanja objekata. Pergole sugerišu na tradicionalne elemente mediteranskog tipa i obogaćeni su sa zelenilom tipa puzavice. Fasade su projektovane u kombinaciji bavalit, kamen i ventilisana fasada HPL ploča u boji tamnog drveta. Fasade će biti obrađena kamenom SPLIT FACE TUMBLED RAL 1015 Light Ivory (RAL Classic). Dio fasade koji je prekriven bavalitom je u boji Light Beige (DE 6211). Dio fasade koji je ventilisan obrađen je HPL pločama – drvo boja Wenge. Pergole su rađene od drveta. Balkonska otvori su podeljeni na 3 polja gdje su neki sa dva otvarajuća dijela i fiksnim dijelom, a neki su sa 3 klizna dijela, dok balkonska vrata podijeljena na 2 polja su negdje klizna, a negdje oba otvarajuća. Bravarija je aluminijumska u boji tamog drveta. Kao zaštita od sunca predviđena su rolene u boji tamnog drveta. Ograde terasa su staklene pričvršće za spoljnu ivicu balkona. Krov objekta je kosi sa nagibom od 23°, prekriven mediteran crijepom, a ispod kojeg su svi potrebni slojevi za zaštitu od vode i toplote."

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 "Deluxe Estate Montenegro" D.O.O. Budva, na idejno rješenje izgradnje 2 turistička objekta 3* (planom zadato: turizam) na k.p. 2362/8 KO Tudorovići, na dijelu UP T74, u zahvatu LSL-a "Tudorovići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09), izrađeno od strane "Plan M1" d.o.o. Budva, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta, Gjorgon Angelike, dana 29.10.2025. godine u 10:49:36 + 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 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