



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-15242/5  
Podgorica, 27.12.2024. godine

**MARKO LJUBIŠA**

**BUDVA**

Gospoština 26

**VELJKO JOVANOVIĆ**

**PODGORICA**

II Crnogorskog bataljona 2E

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/24-15242/5  
Podgorica, 27.12.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu koji je proslijeđen od strane Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva podnosioca Marka Ljubiše i Veljka Jovanovića iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NG design“ d.o.o, Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.12.2024.godine u 09:16:26 + 01'00', za izgradnju turističkih vila S+P+1+Pk, na lokaciji UP23 koju čine kat.parcele br.1575/1, 1575/4, 1576/1, 1576/5, sve KO Sveti Stefan, u zahvatu Urbanističkog projekta "Ekskluzivni turistički kompleks Crvena glavica"(„Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 11/10), Opština Budva, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** podnosiocima zahtjeva Marku Ljubiši i Veljku Jovanoviću iz Budve, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NG design“ d.o.o, Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.12.2024.godine u 09:16:26 + 01'00', za izgradnju turističkih vila S+P+1+Pk, na lokaciji UP23 koju čine kat.parcele br.1575/1, 1575/4, 1576/1, 1576/5, sve KO Sveti Stefan, u zahvatu Urbanističkog projekta "Ekskluzivni turistički kompleks Crvena glavica"(„Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 11/10), Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine etaža koje ulaze u obračun BRGP 1.504,55m<sup>2</sup> (planom zadato 1.505,50m<sup>2</sup>); ukupni indeks izgrađenosti 0.49 (planom zadato 0.50); površine pod objektom 548.92 m<sup>2</sup> (planom zadato 602,20m<sup>2</sup>); indeks zauzetosti 0.18 (planom zadato 0.20); spratnosti S+P+1+Pk (planom zadato 3 etaže uz mogućnost izgradnje suterena/podrum) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-15242/1 od 20.11.2024.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, proslijeđen je zahtjev od strane Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosioca Marka Ljubiše i Veljka Jovanovića iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NG Design“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.11.2024.godine u 11:13:29 + 01'00', za izgradnju turističke vile, na lokaciji UP 23, koju čine kat.parcele br.1575/1, 1575/4, 1576/1 i 1576/5 sve KO Sveti Stefan, u zahvatu Ekskluzivnog

turističkog kompleksa Crvena glavica („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 11/10), Opština Budva.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/22-619/3 izdati dana 12.07.2022. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva; Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane Uprave za nekretnine dana 14.11.2019.godine; List nepokretnosti br.1291 KO Sveti Stefan elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 29.08.2024.godine za kat.parcele br.1575/1 i 1576/5 KO Sveti Stefan; List nepokretnosti br.581 KO Sveti Stefan elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 29.08.2024.godine za kat.parcele br.1575/4 i 1576/1 KO Sveti Stefan; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane „NG design“ d.o.o, Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.12.2024.godine u 09:16:26 + 01'00', za izgradnju turističkih vila S+P+1+Pk, na UP23 koju čine K.P. 1575/1, 1575/4, 1576/1, 1576/5, K.O. Sveti Stefan, u zahvatu Urbanističkog projekta “Ekskluzivni turistički kompleks Crvena glavica”, Opština Budva, konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja turističkih vila, ukupne bruto razvijene građevinske površine etaža koje ulaze u obračun BRGP 1.504,55m<sup>2</sup> (planom zadato 1.505,50m<sup>2</sup>); ukupni indeks izgrađenosti 0.49 (planom zadato 0.50); površine pod objektom 548.92 m<sup>2</sup> (planom zadato 602,20m<sup>2</sup>); indeks zauzetosti 0.18 (planom zadato 0.20); spratnosti S+P+1+Pk (planom zadato 3 etaže uz mogućnost izgradnje suterena/podrum). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom a uvidom idejno rješenje, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

*Urbanističko-tehničkim, u pogledu uslova za arhitektonsko oblikovanje, propisano je sljedeće:*

Neophodno je odgovarajućim arhitektonskim stilom koji se bazira na lokalnoj graditeljskoj praksi, stvoriti jasan, određen i prepoznatljiv stil lokacije. Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadašnji kontekst treba da stvori savremeni arhitektonski i likovni izraz karakterističkog za lokacije mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa principima visokog turizma. Neki od ovih principa su ambijentalno uklapanje izraženo kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata, korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika, korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala, kao i prirodnih lokalnih materijala itd. Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koje vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsrski radovi). Stimuliše se primjena lokalnog kamena za obradu fasada.

Uvidom u idejno rješenje, konstatuje se su objekti projektovani kao 4 funkcionalne cjeline. tako da se prvenstveno obezbijedi komfor stanarima. Ambijent mediteranskog podneblja je postignut spajanjem prirodnih elemenata i arhitekture objekata. Krovovi na objektu obje stambene jedinice projektovani su kao dvovodni i viševodni, sa nagibom od 20° do 33°. Fasadna obloga objekta rađena je od kombinacije kamena i fasadnog maltera. Izabran je kamen u boji krem bež, sličnih karakteristika i obrade kao i kamen na tradicionalnim kućama mediteranskog podneblja (9001). Kamen je dodatno naglašen korištenjem fasadnog maltera u boji RAL 9010. Na terasama objekta i u sklopu uređenja predviđene su staklene ograde. Pri projektovanju vodilo se računa da se objekat uklopi u ambijentalnu cjelinu, kao i da se prilikom gradnje koristi što više prirodnih materijala ali i iskoriste prirodne karakteristike lokacije, sa vegetacijom i posebnim osvrtom na zaštićena stabla maslina, koja u velikoj mjeri i doprinose mediteranskom ambijentu, dok se prostori kao i arhitektonska forma formiraju upravo prema datim maslinama, kao i prema vizurama, ali i prema aspektu insolacije, to jest stranama svijeta. Kombinacijom kamena, drvenih elemenata, prirodne, zatečene vegetacije, i bravarije u tamnoj maslinasivoj boji RAL7016, to je postignuto. Predviđeni su visokokvalitetni i atestirani materijali u skladu sa tehnološkim zahtjevima prostora kao i u pogledu održavanja, odgovarajućeg stepena higijene, voodotpornosti i protivpožarnosti.

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

Uvidom u List nepokretnosti br.1291 KO Sveti Stefan elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 29.08.2024.godine utvrđeno je da su kat.parcele br.1575/1 i 1576/5 KO Sveti Stefan, u svojini Jovanović Veljka, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.581 KO Sveti Stefan elektronski prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 29.08.2024.godine utvrđeno je da su kat.parcele br.1575/4 i 1576/1 KO Sveti Stefan, u svojini Marka Ljubiše, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocima zahtjeva Ljubiši Marku i Veljku Jovanoviću iz Budve, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NG Design“ DOO Bar, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.12.2024.godine u 09:16:26 + 01'00', za izgradnju turističkih vila S+P+1+Pk, na lokaciji UP23 koju čine kat.parcele br.1575/1, 1575/4, 1576/1, 1576/5, sve KO Sveti Stefan, u zahvatu Urbanističkog projekta "Ekskluzivni turistički kompleks Crvena glavica" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 11/10), Opština Budva, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**



**Mirjana Đurišić**