



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: 05-332/25-6952/4
Podgorica, 26.12.2025. godine

Tomić Boban i Tomić Olivera

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



MINISTAR

Staven Radunović

Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-6952/4
Podgorica, 26.12.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) 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 podnosioca Tomić Bobana i Tomić Olivera, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ArhiStudio dizajn“ d.o.o. Budva, za izgradnju turističkog objekta - ekskluzivne vile, na katastarskoj parceli broj 1494/1 KO Sveti Stefan, koja odgovara dijelu urbanističke parcele UP50 u zahvatu UP-a „Ekskluzivni turistički kompleks Crvena glavica“ („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 11/10) Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva Tomić Bobanu i Tomić Oliveri, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ArhiStudio dizajn“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.12.2025. godine u 09:59:36 + 01'00', za izgradnju turističkog objekta - ekskluzivne vile, na katastarskoj parceli broj 1494/1 KO Sveti Stefan, koja odgovara dijelu urbanističke parcele UP50 u zahvatu UP-a „Ekskluzivni turistički kompleks Crvena glavica“ („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 11/10) Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 326,83m² (planom zadato 328m²), indeksa izgrađenosti 0.49 (planom zadato 0.50), površine pod objektom 125,13m² (planom zadato 131,2m²); indeksa zauzetosti 0.19 (planom zadato 0.20); spratnosti Su+P+2 (planom zadato P+2 uz mogućnost organizovanja podrumске etaže za garažiranje) - 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) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-6952/1 od 30.05.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se Tomić Boban i Tomić Olivera, za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ArhiStudio dizajn“ d.o.o. Budva, za izgradnju turističkog objekta - ekskluzivne vile, na katastarskoj parceli broj 1494/1 KO Sveti Stefan, koja odgovara dijelu urbanističke parcele UP50 u zahvatu UP-a „Ekskluzivni turistički kompleks Crvena glavica“ („Službeni list Crne Gore“ - op.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 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² 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 građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 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 st.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“ broj 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 ovom Ministarstvu – Urbanističko tehničke uslove, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ArhiStudio dizajn“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.12.2025. godine u 09:59:36 + 01'00', za izgradnju turističkog objekta - ekskluzivne vile, na katastarskoj parceli broj 1494/1 KO Sveti Stefan, koja odgovara dijelu urbanističke parcele UP50 u zahvatu UP-a „Ekskluzivni turistički kompleks Crvena glavica“ („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 11/10) Opština Budva, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja turističkog objekta - ekskluzivne vile, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 326,83m² (planom zadato 328m²), indeksa izgrađenosti 0.49 (planom zadato 0.50), površine pod objektom 125,13m² (planom zadato 131,2m²); indeksa zauzetosti 0.19 (planom zadato 0.20); spratnosti Su+P+2 (planom zadato P+2 uz mogućnost organizovanja podrumске etaže za garažiranje). Objekti su postavljeni uz poštovanje propisanih udaljenosti od granica susjednih parcela.

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

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 karakterističkon 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. Novi ambijent ne smije se formirati na bazi elemenata i kompozicija koje vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi).

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je projektom planiran slobodnostojeći turistički objekat - ekskluzivna vila spratnosti Su(G)+P+2, sa jednom jedinicom. U okviru prizemlja planiran je glavni ulaz sa stepeništem i liftom dok je u suterenu jplaniran prostor za garažiranje i tehničke prostorije. Arhitektura objekta je reprezentativna i uklopljena u pejzaž. Krov je kombinacija ravnog ozelenjenog i neprohodnog na predjelu terase. Fasade su oblikovane u modernom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su kamen i drvo (škure). U obradi fasada

korišćene su svijetle boje, bijela (RAL 9010) i bež (RAL 1001) u skladu sa karakterističnim bojama podneblja. Projektom je predviđeno 288,13m² zelenih površina. Radi očuvanja izgleda padina na parceli, planirane su podzide sa kamenom oblogom maksimalne visine 1,50m. Veće denivelacije riješene su kaskadnim ravnama sa podzidama.

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

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocima zahtjeva Tomić Bobanu i Tomić Oliveri, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ArhiStudio dizajn“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.12.2025. godine u 09:59:36 + 01'00', za izgradnju turističkog objekta - ekskluzivne vile, na katastarskoj parceli broj 1494/1 KO Sveti Stefan, koja odgovara dijelu urbanističke parcele UP50 u zahvatu UP-a „Ekskluzivni turistički kompleks Crvena glavica“ („Službeni list Crne Gore“ - op.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 žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

