



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta  
i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-9452/4  
Podgorica, 23.12.2022. godine

**„MONTENEGRIMMO“ DOO**

**BUDVA**  
Trg Sunca br.2 kanc.4

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

**V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović, M.Arch**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517,  
o=Ministarstvo ekologije prostornog  
planiranja i urbanizma,  
serialNumber=58355, givenName=Vladan,  
sn=Stevović, cn=Vladan Stevović  
Date: 2022.12.23 10:57:41 +01'00'



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-9452/4  
Podgorica, 23.12.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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 Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosioca „Montenegrimmo“ d.o.o. Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhi studio dizajn“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.12.2022. godine u 16:15:23 +01'00', za izgradnju turističkog objekta-apartmanski objekti A, B i C, na dijelu UP 123, koju čini kat.parcela br. 56/1 KO Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Blizikuće“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 21/14), Opština Budva, donosi

## R J E Š E N J E

Usvaja se zahtjev „Montenegrimmo“ d.o.o. Budva, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhi studio dizajn“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.12.2022. godine u 16:15:23 +01'00', za izgradnju turističkog objekta-apartmanski objekti A, B i C, na dijelu UP 123, koju čini kat.parcela br. 56/1 KO Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Blizikuće“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 21/14), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP= 2.327,35 m<sup>2</sup> (planom dato 1.225,56 m<sup>2</sup>, nadzemno ostvareno 1.210,74 m<sup>2</sup>), ineks zauzetosti 0,15 (planom dato 0,17), indeks izgrađenosti 0,41 (planom dato 0,42), spratnost objekata Po(G)+S+P+1 (planom dato S+P+1) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-9452/1 od 30.11.2022. godine Glavnom državnom arhitekti proslijeđen je predmet od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosioca „Montenegrimmo“ d.o.o. Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhi studio dizajn“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.12.2022. godine u 16:15:23 +01'00', za izgradnju turističkog objekta-apartmanski objekti A, B i C na dijelu UP 123, koju čini

kat.parcela br.56/1 KO Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Blizikuće“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 21/14), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP= 2.327,35 m<sup>2</sup> (planom dato 1.225,56 m<sup>2</sup>, nadzemno ostvareno 1.210,74 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,15 (planom dato 0,17), indeks izgrađenosti 0,41 (planom dato 0,42), spratnost objekata Po(G)+S+P+1 (planom dato S+P+1) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je 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 i 86/22), utvrđena su ovlaštenja 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 88 stav 1 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine do 3000 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, izuzev hotela, odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave, te kako trenutno nije imenovan Glavni gradski arhitekta u Opštini Budva, to je za odlučivanje po predmetnom zahtjevu nadležan Glavni državni arhitekta.

Članom 237, utvrđeno je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanjuje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/21-103/5 izdate 22.06.2022.godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opštine Budva; List nepokretnosti br.655 KO Reževići I - Prepis broj 104-919-10280/2022 od 17.06.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Budva za kat.parcelu br. 56 KO Reževići I; Ugovor o kupoprodaji zaveden pod brojem UZZ 582/2022 od 12.07.2022.godine; Zahtjev za otkup zemljišta radi formiranja urbanističke parcele 55/4 podnijet Sekretarijatu za zaštitu imovine 02-422/22-1413/1 od 09.11.2022.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Lokalna studija lokacije „Blizikuće“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 21/14 i 23/14), Opština Budva, na dijelu UP 123, na kat. parceli br. 56/1 K.O. Reževići I, planirana je izgradnja turističkih objekata – apartmansi objekti A, B i C.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: namjena površina-turističko naselja (T2); bruto razvijena građevinska površina BRGP= 1.225,56 m<sup>2</sup>, indeks izgrađenosti 0,42, indeks zauzetosti 0,17 i spratnost objekata S+P+1.

Smjernicama iz plana dozvoljena je gradnja na svakoj postojećoj kat. parceli koja se zadržava i postaje urbanistička, kao i na novoformiranoj urbanističkoj parceli (dio katastarske parcele ili više katastarskih parcela), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana, bez obzira da li je na njoj planom ucrtan objekat ili ne (kao što je dato u grafičkom prilogu “Planirano stanje-regulacija i nivelacija”). Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici minimum širine 3m.

BRGP-bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma i suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjena: ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP.

Površine za turizam služe smještaju objekata za odmor i rekreaciju. Mogu se djeliti na površine za turistička naselja, površine za hotele i renta vile, površine za kampove, površine za vikend naselja i površine za marine. Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list CG broj 36/18) definisane su vrste i sadržaji ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. U članu 19 i 20 definisani su turistički apartmani i turistički apartmanski blok. Apartmanski blok se sastoji od 5 i više turističkih apartman u okviru istog građevinskog objekta.

Na urbanističkim parcela namijenjenim turizmu dozvoljena je igradnja bazena, sportskih teren, fontana i garaža. Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Veličina pomoćnih objekata je maksimalno 30 m<sup>2</sup>.

Maksimalna spratnost objekata je suteran (ili podrum), prizemlje, 1 sprat (Su+P+1) odnosno tri korisne etaže. U suterenu može biti stambeni prostor, podrum ili garaže. Podzemna etaža je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena, odnosno ulice ili glavnog ulaza u objekat. Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata.

Arhitektura objekta mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent. Krovovi su kosi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač keramida ili mediteran crijep.

Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljenje, sa detaljima tradicionalne arhitekture. Fasade finalno obraditi kombinacijom kamena i maltera, kamen iz domaćih majdana pješčano-sive boje, najmanje u procentu od 50%. Spoljna fasadna stolarija sa griljama i škurama od kvalitetnog drveta. Na terasama uraditi pergole od kvalitetnog drveta.

Od ukupne površine predmetne urbanističke parcele 50% treba da bude u zelenilu, 30% u prilaznim i pješačkim putevima. Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje terasaste bašte sa domaćim biljkama i drvećem. Predvidjeti primorsko rastinje, njihovu sadnju i održavanje.

Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama prema opštem normativu: apartman 4PM (za pet apartmana), hoteli i turistička naselja 1PM (na 6 ležaja tj. na 3 sobe). Ne dozvoljava se prenamjena prostora za parkiranje i garažiranje u stambene, turističke ili druge namjene.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje turistički objekat – apartmanski objekti A, B i C, projektovano od strane „ARHI STUDIO DIZAJN“ d.o.o. Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP= 2.327,35 m<sup>2</sup> (planom dato 1.225,56 m<sup>2</sup>, nadzemno ostvareno 1.210,74 m<sup>2</sup>), ineks zauzetosti 0,15 (planom dato 0,17), indeks izgrađenosti 0,41 (planom dato 0,42), spratnost objekata Po(G)+S+P+1 (planom dato S+P+1) i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu objektima na vlasničkim parcelama. Prilaz predmetnoj lokaciji planiran je preko planom predviđene saobraćajnice LSL-a „Blizikuće“.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja, potpisanog od strane projektanta 19.12.2022. 16:15:23 +01'00', za izgradnju turističkih objekata – apartmanski objekti A, B i C, na dijelu UP 123, na kat. parceli br. 56/1 K.O. Reževići, u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta LSL „Blizikuće“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 21/14 i 23/14), Opština Budva.

Uvidom u List nepokretnosti br. 655 KO Reževići I - Prepis broj 104-919-10280/2022 od 17.06.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Budva za utvrđeno je da je kat.parcela br. 56 KO Reževići I u susvojini Rađenović Žarka u obimu prava 1/5, Rađenović Miška u obimu prava 1/10, Đurović Milice u obimu prava 1/10, Rađenović Steva u obimu prava 1/5, Bečić Vjere u obimu prava 1/5 i Nenadović Vukice u obimu prava 1/5.

Uvidom u spise predmeta utvrđeno je da notarski zapis Ugovor o kupoprodaji zaveden pod brojem UZZ 582/2022 od 12.07.2022.godine zaključen između Rađenović Žarka, Rađenović Miška, Đurović Milice, Rađenović Steva, Bečić Vjere, Nenadović Vukice kao prodavaca i „Montenegrimmo“ Doo Budva kao kupca, nije sproveden u katastar nepokretnosti.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Montenegrimmo“ d.o.o. Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od „Arhi studio dizajn“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.12.2022. godine u 16:15:23 +01'00', za izgradnju turističkog objekta-apartmanski objekti A, B i C na dijelu UP 123, koju čini kat.parcela br.56/1 KO Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Blizikuće“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 21/14), 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).

Napomena: Prije podnošenja prijave za građenje predmetnog objekta, potrebno je regulisati imovinsko - pravne odnose na kat.parceli br. 56/1 KO Reževići I.

Saglasno izloženom, odlučeno 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. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517,  
o=Ministarstvo ekologije prostornog  
planiranja i urbanizma,  
serialNumber=58355, givenName=Vladan,  
sn=Stevović, cn=Vladan Stevović  
Date: 2022.12.23 10:56:55 +01'00'