



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: 09-8618/2  
Podgorica, 11.11.2022. godine

**“MONTENEGRIMMO”**

**BUDVA**

Trg Sunca 2, kanc. br 4

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**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: 2022.11.11 14:33:38 +01'00'

Dostavljeno:  
-a/a  
-naslovu



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: 09-8618/2  
Podgorica, 11.11.2022. 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 2 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 „Montenegrinmo“ 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 13.10.2022. godine u 11:32:12 +02'00', za izgradnju turističkog-apartmanskog objekta na dijelu UP 27, koju čini kat.parcela br. 304/1 KO Reževići, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Poljane“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 25/11), Opština Budva, donosi

## R J E Š E N J E

Usvaja se zahtjev „Montenegrinmo“ 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 13.10.2022. godine u 11:32:12 +02'00', za izgradnju turističkog-apartmanskog objekta na dijelu UP 27, koju čini kat.parcela br. 304/1 KO Reževići, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Poljane“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 25/11), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 646,52 m<sup>2</sup> (planom dato 613,50 m<sup>2</sup>, nadzemno ostvareno 591,44 m<sup>2</sup>), površina pod objektom 240,70 m<sup>2</sup> (planom dato 245,40m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,19 (planom dato 0,20), indeks izgrađenosti 0,48 (planom dato 0,50), spratnost objekta S+P+1 (planom dato S+P+1) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-8618/1 od 07.11.2022. godine Glavnom državnom arhitekti proslijeđen je predmet od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosioca „Montenegrinmo“ 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 13.10.2022. godine u 11:32:12 +02'00', za izgradnju turističkog-apartmanskog objekta na dijelu UP 27, koju čini kat.parcela br. 304/1 KO Reževići, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Poljane“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br.



25/11), Opština Budva, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 646,52 m<sup>2</sup> (planom dato 613,50 m<sup>2</sup>, nadzemno ostvareno 591,44 m<sup>2</sup>), površina pod objektom 240,70 m<sup>2</sup> (planom dato 245,40m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,19 (planom dato 0,20), indeks izgrađenosti 0,48 (planom dato 0,50), spratnost objekta S+P+1 (planom dato S+P+1) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

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 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 objektata 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, Služba glavnog gradskog arhitekta prosljedila je ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-061-933/2 izdate 21.06.2022.godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opštine Budva; List nepokretnosti br.1351 KO Reževići I - Prepis broj 104-919-19772/2022 od 10.11.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu-PJ Budva za kat.parcelu br. 304/1 KO Reževići I; Geodetski elaborat parcelacije izrađen od strane licencirane geodetske organizacije "Geonis" d.o.o. Budva, koji je zaveden pod brojem 917-104-Dj-1328/22 od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Budva, dana 29.07.2022. godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene 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 LSL "Poljane", („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 25/11), Opština Budva, na katastarskoj parceli broj 304/1 KO Reževići I, Opština Budva, planirana je izgradnja turističkog objekta- apartmanski objekat / faza 2.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su: BRGP=613,50 m<sup>2</sup>, površina pod objektima 245,40m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,2, indeks izgrađenosti 0,5 i spratnost objekata Su+P+1. Najmjenja planiranog objekta prema smjernicama iz planskog dokumenta je Turizam-apartmansko naselje (TAN).

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu i u urbanističko-tehničkim uslovima. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti i od njih se može odstupati na niže vrijednosti. Veličina i oblik urbanističke parcele predstavljeni su u grafičkom prilogu "Planirano stanje- nacrt Parcelacije i preparcelacije". Dozvoljeno je na urbanističkoj parceli formiranje više od jednog objekta za koje urbanističkim projektom treba da budu utvrđeni svi uslovi izgradnje objekta poštujući pri tome i sve uslove Studije.

Turistički objekti manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazmijeva broj stanova u objektu 4 do 6, pri čemu se turistički apartman smatra stambenom jedinicom. Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove gradnje mogu biti : slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekat) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Maksimalan broj spratova objekta je 3 etaže, odnosno S+P+1. Objekti po potrebi mogu imati suterenske ili podrumске etaže. Površine podrumskih i suterenskih etaža ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se koriste kao koristan prostor uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža). BRGP (bruto razvijena građevinska površina) je zbir bruto površina svih etaža objekta uključujući i suteran, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova.

Na pretežno ravnom terenu kota prizemlja je najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentacija kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznada konačno nivelisanog i uređenog terena.

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremen način. Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje kao i urbanističkih noramativa i standarda za izgradnju turističkih kapaciteta koji su propisani pravilnikom "Pravilnikom i klasifikaciji minimalnim uslovima i kategorizacije ugostiteljskih objekata" ("S. List RCG", br.23/2005).

Krovove objekata planirati u kombinaciji ravnih i kosih. Ravnne krovove rješavati kao prohodne terase, a preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte. Za kose krovove, dvovodne ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač je mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni su 18-23°.

Fasade treba da budu oblikovane u modernom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su kamen i drvo. Sve nadzemne fasade moraju biti abijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje



u duhu graditeljske tradicije ovog kraja, štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za drvenariju i pergole. Spoljna stolarija sa griljama ili škurama od kvalitetnog drveta. Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. Turistički objekat treba da sadrži minimum 50% zelenila u odnosu na urbanističku parcelu, 25-30% parcele može biti parterno izgrađeno (pješački i prilazni putevi, bazeni, staze, platoi, parkinzi...).

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, obezbjediti u okviru sopstvene urbanističke parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama objekta, a prema normativu: 1,5 PM/apartman 60 m<sup>2</sup>. Garažu planirati ispod osnovnog volumena objekta ili parkinzi na otvorenom pored objekta.

Urbanistička parcela UP 27, prema priloženom elaboratu parcelacije po DUP-u se sastoji od k.p. 304/1, 304/3, 304/4 i 2978/4 KO Reževići I. Uvidom u grafičku dokumentaciju idejnog rješenja i prema priloženom elaboratu parcelacije, lokacija za gradnju turističkog objekta-apartmanskog objekta za fazu 2, koja se planira na dijelu urbanističke parcele UP 27, čine k.p. 304/1 KO Reževići I.

Uvidom u planski dokument LSL "Poljane", grafički prilog 18. Pejzažna arhitektura, konstatuje se da se na UP 27 duž linije urbanističke parcele koja se graniči sa planom predviđenom saobraćajnicom planira drvored, te je u izradi Glavnog projekta potrebno predvidjeti planirani drvored.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje turističkog objekta apartmanskog objekta / faza 2, projektovano od strane „ARHI STUDIO DIZAJN“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.10.2022.godine u 11:32:12 + 02'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 646,52 m<sup>2</sup> (planom dato 613,50 m<sup>2</sup>, nadzemno ostvareno 591,44 m<sup>2</sup>), površina pod objektom 240,70 m<sup>2</sup> (planom dato 245,40m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,19 (planom dato 0,20), indeks izgrađenosti 0,48 (planom dato 0,50), spratnost objekta S+P+1 (planom dato S+P+1) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Pristup predmetnoj lokaciji omogućen je preko planom predviđene saobraćajnice LSL-a "Poljane".

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje turističkog-apartmanskog objekta, projektovano od strane "Arhi studio dizajn" d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.10.2022. godine u 11:32:12 +02'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP 646,52 m<sup>2</sup> (planom dato 613,50 m<sup>2</sup>, nadzemno ostvareno 591,44 m<sup>2</sup>), površina pod objektom 240,70 m<sup>2</sup> (planom dato 245,40m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,19 (planom dato 0,20), indeks izgrađenosti 0,48 (planom dato 0,50), spratnost objekta S+P+1 (planom dato S+P+1) i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta LSL "Poljane" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 25/12), Opština Budva.

Uvidom u List nepokretnosti br.1351 KO Reževići I - Prepis broj 104-919-19772/2022 od 10.11.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Budva, utvrđeno je da je kat.parcela br. 304/1 KO Reževići I u svojini "Montenegrimmo" d.o.o. u obimu prava 1/1.

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 strane "Arhi studio dizajn" d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.10.2022. godine u 11:32:12 +02'00', za izgradnju turističkog-apartmanskog objekta na dijelu UP 27, koju čini kat.parcela br. 304/1 KO Reževići, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Poljane“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 25/11), 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. 2978/4 KO Reževići I, koja je predviđena elaboratom parcelacije po DUP-u izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije.

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: 2022.11.11 14:32:42 +01'00'