



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-8450/5
Podgorica, 24.11.2025. godine

Sumajd Halidov

PODGORICA
Šeika Zaida 4

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Dostavljeno:
- a/a;
- naslovu



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-8450/5
Podgorica, 24.11.2025. 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 Sumajda Halidova, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „SOHA ARCHITECTS“ Doo Podgorica, za izgradnju Objekta seoskog i stanovanja manje gustine-“Macchia residences”, na lokaciji koju čine kat. parcela broj 1778/1, 1777/1, 1786/3, 1785, 1784, 1783/5, 1788/2, 1772/1, 1772/2, 1773/1, 1774/1, 1772/5 i 1790/3 KO Reževići, koje obrazuju urbanističke parcele broj UP 16, 17, 18 i djelove UP 19, 20, 21, i 22, zahvatu Lokalne studije lokacije „Stambeno-turistička zona niske gustine Skočidevojka“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 39/10”), Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Sumajdu Halidovu, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane projektovanog od strane „SOHA ARCHITECTS“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.11.2025. godine u 12:19:04 + 01'00", za izgradnju Objekta seoskog i stanovanja manje gustine-“Macchia residences”, na lokaciji koju čine kat. parcela broj 1778/1, 1777/1, 1786/3, 1785, 1784, 1783/5, 1788/2, 1772/1, 1772/2, 1773/1, 1774/1, 1772/5 i 1790/3 KO Reževići, koje obrazuju urbanističke parcele broj UP 16, 17, 18 i djelove UP 19, 20, 21, i 22, zahvatu Lokalne studije lokacije „Stambeno-turistička zona niske gustine Skočidevojka“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 39/10”), Opština Budva, izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: za namjenu seosko naselje -SN (UP18 i dio UP19): Bruto-građevinska površina objekta--nadzemno 375,40m² (planom propisano nadzemno 537,20 m²); indeks izgrađenosti – 0,59 (planom propisano 0,85); indeks zauzetosti - 0,34 (planom propisano 0,34); spratnost objekta S+P+1 (planom propisano S+P+1 uz mogućnost povećanja broja suterenskih etaža); za namjenu stanovanje manje gustine S- (UP 16, 17 i djelovi UP 20, 21 i 22): Bruto-građevinska površina objekata--nadzemno kumulativno 2.533,60m² (planom propisano nadzemno kumulativno 2.570,00 m²); indeks izgrađenosti – 0,59 (planom propisano od 0,50 do 0,81); indeks zauzetosti - 0,22 (planom propisano od 0,20 do 0,32); spratnost objekta 2S+P+1 (planom propisano S+P+1 uz mogućnost povećanja broja suterenskih etaža); i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-8450/1 od 02.07.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Sumajd Halidov, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „SOHA ARCHITECTS“ Doo Podgorica, za izgradnju Objekta seoskog i stanovanja manje gustine-“Macchia residences”, na lokaciji koju čine kat. parcela broj 1778/1, 1777/1, 1786/3, 1785, 1784, 1783/5, 1788/2, 1772/1, 1772/2, 1773/1, 1774/1, 1772/5 i 1790/3 KO Reževići, koje obrazuju urbanističke parcele broj UP 16, 17, 18 i djelove UP 19, 20, 21, i 22, zahvatu Lokalne studije lokacije „Stambeno-turistička zona niske gustine Skočidevojka“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 39/10”), 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 ovlaštenja 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 riziorta, 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); 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 obaveznošću 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:

Planskim dokumentom za predmetnu lokaciju planirana je namjena seosko stanovanje i stanovanje manje gustine. Urbanističko-tehničkim uslovima u okviru seoskog stanovanja (UP18 i 19) planirana je stambeno-turistička izgradnja usmjerena u pravcu podizanja kvaliteta. Maksimalna spratnost objekta je suteran (ili podrum), prizemlje, 1 sprat, Su+P+1 odnosno tri korisne etaže. U suteranu može biti stambeni prostor, ili podrum, ili smjestiti garaže. Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°. Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru parcele, na otvorenom, u grazi u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,5PM/stan ili turistički apartman ili vila.

Planskim dokumentom propisano je da BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene. U koliko je namjena podruma ili suterena garaža, stolarske ostave, magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP.

Urbanističko-tehničkim uslovima za UP 16, 17, 20, 21 i 22, predviđena je namjena stanovanje manje gustine-S. Planirana je stambeno-turistička izgradnja usmjerena u pravcu podizanja kvaliteta. Prema načinu građenja objekti turističke namjene mogu biti rezidencijalni, jednoporodični, višeporodični i višestambeni. Turizam se na području zahvata između ostalog tretira: u smislu pružanja usluga smještaja turistima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba. Ostali, ranije navedeni objekti, za pružanje usluga smještaja turistima se uklapaju u namjenu stanovanja jer je ona definisana kao petežna namjena.

Planskim dokumentom, građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija. Nije dozvoljeno građenje između

građevinske linije i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele za solobonostojeće je 3m. Od zadnje granice parcele od 1 do 4m, od od susjednog objekta od 1 do 3m.

Smjernicama iz planskog dokumenta, najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta iznosi: za stambenu etažu do 3,0m; za poslovno-komercijalnu etažu do 4,0m. Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtjeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi. Nadalje, plan propisuje "suteran se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteran, u izuzetnim slučajevima gdje su tereni u većem nagibu a prilaz objektu sa više kote, kao i uslovi fundiranja, broj suterena se može povećati."

Krovovi objekata su predviđeni u kombinaciji ravnih i kosih. Ravni kao prohodne terase. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne baste. Fasade treba da budu oblikovane u modernom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su kamen i drvo. U pogledu zelenih i slobodnih površina za stambene objekte plan propisuje da min 50% urbanističke parcele mora biti pod zelenilom.

Predmetnim idejnim rješenjem planirana je izgradnja kompleksa stambenih objekat (vila) i objekata seoskog stanovanja je planirana na urbanističkim parcelama UP16, 17, 18 i djelovima UP 19, 20, 21 i 22 u zahvatu LSL-a "Stambeno turistička zona niske gustine Skočićevojka". Površina katastarskih parcela koje čine predmetnu lokaciju iznosi 4927.70m².

Prema službenoj konstataciji Izjavi Ovlašćene geodestke organizacije GEO PLUS od 07.11.2025.godine, precizirana je lokacija za građenje objekata i ista se sastoji od kat. parcela br. broj 1778/1, 1777/1, 1786/3, 1785, 1784, 1783/5, 1788/2, 1772/1, 1772/2, 1773/1, 1774/1, 1772/5 i 1790/3 KO Reževići, koje obrazuju predmetne UP 16,17,18 i djelove UP 19, 20, 21 i 22.

Shodno planskom dokumentu lokacija ima mogućnost saobraćajnog priključka sa dvije saobraćajnice. Na sjeveru je to „ulica 6“, a na jugu „ulica 4“.

Dominantne vizure iz kompleksa pružaju se prema jugu, odnosno otvorenom moru, pa je projektom izvršeno kaskadiranje i usitnjavanje gornjih etaža svih objekata. Shodno mogućnostima datim planskim dokumentom izvršeno je objedinjavanje urbanističkih parcela formiranje jedinstvene lokacije za izgradnju kompleksa sa 5 eskluzivnih turističkih vila i centralnim objektom u zaleđu sa zajedničkom garažom, lobijem sa recepcijom i drop off zonom, gdje se sa gornje strane pristupa lokaciji, vrši check in i dalje internom pješačkom komunikacijom pristupa svakoj pojedinačnoj vili ili golf cart vozilima za koje je predviđen parking/garaža na svakoj pojedinačnoj vili. Denivelacija terena od gornje pristupne kote (recepcije) do najniže tacke iznosi 19m odnosno u prosjeku 30%. Shodno navedenom, ostvaren je uslov iz planskog dokumenta da objekat može imati više suterenskih etaža na terenu u većem nagibu i pristupu sa gornje kote.

Arhitektonsko oblikovanje je proisteklo iz različitih namjena određenih djelova lokacije, pa su 5 objekata (vile) u južnom dijelu zahvata kubičnih formi sa upotrebom tradicionalnih elemenata kao što su škure, šambrane i pergole. Objekat seoskog stanovanja na vrhu lokacije ima formu tradicionalne paštrovske kuće, sa dvovodnim krovom i kamenom obradom zidova. Na zahtjev investitora, dio objekta seoskog stanovanja je namijenjen administrativnom upravljanju kompleksom (lobi) i njegova spratnost je Su+P+1. Smještajana obuhvata dva trosobna stana, sa dnevnim zonom na prizemlju i noćnom na spratu, dok javnu zonu predstavlja prizemni objekat lobija. Svi gore navedeni sadržaji su povezani podzemnom garažom sa pratećim tehničkim sadržajima.

Kada je u pitanju interna organizacija, objekti na dijelu parcele namjene stanovanje manje gustine su projektovani kao ekskluzivne vile, ukupno ih je 5. Svi objekti imaju privatno dvorište i bazene, a njihova spratnost je 2S+P+1. U suterenu -1 su organizovane garaže, tehničke prostorije i ostave, te kao takve ove etaže ne ulaze u obračun Bruto površina po UT uslovima. U suterenu -2 su smješteni glavni ulaz sa holom, dnevni boravak, trpezarija, kuhinja i gostinski toalet. Sa ove etaže

su dostupni i sadržaji u dvorištu (bazen, natkrivene i nenatkrivene terase, tuš...). Na prizemlju se nalaze 3 spavaće i jedna radna soba, dok je na I spratu smještena master spavaća soba sa pripadajućim garderoberom i terasama. Svaka spavaća soba ima svoje kupatilo. Vertikalne komunikacije se ostvaruju preko stepeništa i lifta.

Na fasadi dominira nekoliko različitih materijala, direktno povezanih sa mediteranskim duhom arhitekture ovih objekata. Na prvom mjestu je lokalni grubo obrađeni kamen, kojim je završno obrađena fasada prizemlja. Kubusi I i II sprata su završno obrađeni dekorativnim malterom u pastelno zemljanom tonu. Fasade svih objekata su akcentovane kliznim aluminijumskim škurama plastificiranim u drvenom dekoru.

Kako je planskim dokumentom propisano "spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena ili posebni propisi, ali visina objekata ne može biti viša od najveće visine (definisanе u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta." Projektant je iskoristio ovu mogućnost i projektovao spratne visine na sljedeći način: etaže na kojima su spavaći blokovi su visine 3m, dok je etaža na kojoj je velika dnevna zona sa trpezarijom i kuhinjom visine 4.0m. S obzirom da se radi o tursitičkoj vili odnosno kući za iznajmljivanje turistima, navodi da je ovakvo tumačenje opravdano, jer se radi o objektu koji je u komercijalnoj upotrebi. U ovom slučaju dnevna zona predstavlja zapravo Lobi prostor turističkog objekta. Uzmimo primjer objekata čija je spratna visina etaže u kojoj je smješten dnevni boravak ograničena na 3m, uzimajući u obzir slojeve poda (15cm), AB ploča (15cm), te spuštene plafon iznad kog su skrivene termotehničke instalacije i AB grede (min 30cm), dolazimo do svijetle visine od 240cm, što je apsolutno premalo za navedenu namjenu, te smatraju da namjera planera nije bila da na taj način snizi kvalitet ovakvih objekata.

U tehničkom opisu idejnog rješenje i grafičkim prilogima dat je podatak o procentu zelenih površina na lokaciji, koji iznosi 50%. Osim navedenog, na predmetnoj lokaciji je planirano ukupno 16 parking mjesta što je u skladu sa zadatim normativom prema planskom dokumentu.

Shodno svemu prednje navedenom, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim smjernicama, odnosno sa propisanom namjenom, osnovnim urbanističkim parametrima i kapacitetima, kao i drugim urbanističkim parametrima i smjernicama, te da idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju Objekta seoskog i stanovanja manje gustine-"Macchia residences", na lokaciji koju čine kat. parcela broj 1778/1, 1777/1, 1786/3, 1785, 1784, 1783/5, 1788/2, 1772/1, 1772/2, 1773/1, 1774/1, 1772/5 i 1790/3 KO Reževići, koje obrazuju urbanističke parcele broj UP 16, 17, 18 i dijelove UP 19, 20, 21, i 22, zahvatu Lokalne studije lokacije „Stambeno-turistička zona niske gustine Skočidevojka“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 39/10“), Opština Budva, projektovano od strane „SOHA ARCHITECTS“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.11.2025. godine u 12:19:04 + 01'00', izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: za namjenu seosko naselje -SN (UP18 i dio UP19): Bruto-građevinska površina objekta--nadzemno 375,40m² (planom propisano nadzemno 537,20 m²); indeks izgrađenosti – 0,59 (planom propisano 0,85); indeks zauzetosti - 0,34 (planom propisano 0,34); spratnost objekta S+P+1 (planom propisano S+P+1 uz mogućnost povećanja broja suterenskih etaža); za namjenu stanovanje manje gustine S- (UP 16, 17 i dijelovi UP 20, 21 i 22): Bruto-građevinska površina objekata--nadzemno kumulativno 2.533,60m² (planom propisano nadzemno kumulativno 2.570,00 m²); indeks izgrađenosti – 0,59 (planom propisano od 0,50 do 0,81); indeks zauzetosti - 0,22 (planom propisano od 0,20 do 0,32); spratnost objekta 2S+P+1 (planom propisano S+P+1 uz mogućnost povećanja broja suterenskih etaža); i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uz Idejno rješenje dostavljen je Elaborat parcelacije, Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, Izjava geodetske organizacije tačnoj lokaciji

palniranog objekta i saobraćajnom pristupu, kao i Elaborat o geotehničkim svojstvima terena. Prilaz predmetnoj lokaciji omogućen je na sjeveru sa kat.parcele broj 299/1 KO Reževići (saobraćajnica po planu označena kao "ulica 6"), a na jugu sa 1783/1, 1788/3 i 1790/1 KO Reževići (saobraćajnica po planu označena kao "ulica 4").

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 podnosiocu zahtjeva Sumajdu Halidovu, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane projektovanog od strane „SOHA ARCHITECTS“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.11.2025. godine u 12:19:04 + 01'00', za izgradnju Objekta seoskog i stanovanja manje gustine-“Macchia residences”, na lokaciji koju čine kat. parcela broj 1778/1, 1777/1, 1786/3, 1785, 1784, 1783/5, 1788/2, 1772/1, 1772/2, 1773/1, 1774/1, 1772/5 i 1790/3 KO Reževići, koje obrazuju urbanističke parcele broj UP 16, 17, 18 i djelove UP 19, 20, 21, i 22, zahvatu Lokalne studije lokacije „Stambeno-turistička zona niske gustine Skočidevojka“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 39/10”), 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.

MINISTAR

Slaven Radunović

