



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: 05-332/25-12244/2
Podgorica, 23.10.2025. godine

DRAGANA KENTERA PERKOVIĆ

BUDVA

Reževići bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slavon Radunović



Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-12244/2
Podgorica, 23.10.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) kao i člana 8 i člana 56 Zakona o upravnom sporu (Službeni list Crne Gore br. 54/16, 11/24 i 53/25) rješavajući po zahtjevu podnosioca Dragane Kentera Perković iz Budve, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.11.2022. godine u 08:51:25 + 01:00', za izgradnju turističkog apartmana na dijelu UP 89, koju čine kat.parcele br. 51/1, 53/2, 128/3 i 129/5 KO Reževići I, u zahvatu planskog dokumenta "Lokalne studije lokacije" Blizikuće ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi broj 21/14), Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Dragani Kentera Perković iz Budve, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.11.2022. godine u 08:51:25 + 01:00', za izgradnju turističkog apartmana na dijelu UP 89, koju čine kat.parcele br. 51/1, 53/2, 128/3 i 129/5 KO Reževići I, u zahvatu planskog dokumenta "Lokalne studije lokacije" Blizikuće ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi broj 21/14), Opština Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinske površine 175,04 m² (planom zadato 215,16 m²); indeks izgrađenosti – 0,357 (planom zadato 0,44); indeks zauzetosti – 0,178 (planom zadato 0,18); spratnost objekta P+1 (planom zadato S+P+1), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj 09-8222/1 od 26.10.2022. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, prosljeđen je predmet od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, podnosioca Dragane Kentera Perković iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.11.2022. godine u 08:51:25 + 01:00', za izgradnju turističkog apartmana na dijelu UP 89, koju čine kat.parcele br. 51/1, 53/2, 128/3 i 129/5 KO Reževići I, u zahvatu planskog dokumenta "Lokalne studije lokacije" Blizikuće ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi broj 21/14), Opština Budva.

Kako u trenutku podnošenja zahtjeva nije bio imenovan Glavni gradski arhitekta u Opštini Budva, to je za odlučivanje po predmetnom zahtjevu bio nadležan Glavni državni arhitekta. Rješavajući po gore navedenom zahtjevu ovaj Direktorat je aktom br. 09-8222/4 od 12.12.2022. godine donio rješenje kojim se odbija zahtjev Dragane Kentera Perković iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.11.2022. godine u 08:51:25 + 01:00', za izgradnju turističkog apartmana na dijelu UP 89, koju čine kat.parcele br. 51/1, 53/2,

128/3 i 129/5 KO Reževići I, u zahvatu planskog dokumenta "Lokalne studije lokacije "Blizikuće" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 21/14), Opština Budva.

Na navedeno rješenje podnosilac zahtjeva je podnio tužbu Upravnom sudu.

Aktom broj U.br.350/23 od 08.09.2025.godine Upravni sud Crne Gore je usvojio tužbu, poništio rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj 09-8222/4 od 12.12.2022.godine i ukazao na donošenje novog rješenja.

Postupajući po Presudi Upravnog suda a shodno članu 8 i članu 56 Zakona o upravnom sporu (Službeni list Crne Gore br.54/16, 11/24 i 53/25) 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 građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

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.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), utvrđeno je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi 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, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Članom 56 Zakona o upravnom sporu (Službeni list Crne Gore br.54/16, 11/24 i 53/25) utvrđeno je da kad sud poništi akt ili drugu upravnu aktivnost protiv koje je bio pokrenut upravni spor, predmet se vraća u stanje u kojem se nalazio prije nego što je poništen akt donesen, odnosno poništena druga upravna aktivnost preduzeta.

Ako, prema prirodi upravne stvari koja je bila predmet spora treba, umjesto poništenog akta, odnosno druge upravne aktivnosti donijeti drugi akt, odnosno preduzeti drugu upravnu aktivnost, tuženi javnopravni organ dužan je da taj akt donese, odnosno drugu upravnu aktivnost preduzme, bez odlaganja, a najkasnije u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude. Tuženi javnopravni organ je vezan pravnim shvatanjem Upravnog suda, kao i primjedbama tog suda u pogledu postupka.

Uz zahtjev, imenovana je dostavila ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/20-28/4 izdati dana 28.10.2020. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj; Elaborat parcelacije po LSL "Blizikuće", ovjeren dana 15.07.2022.godine; Izjava projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Smjernicama iz planskog dokumenta Lokalna studija lokacije "Blizikuće" ("Sl.list Crne Gore"-opštinski propisi br. 21/14) opština Budva, na lokaciji koju čine kat. parcele 51/1, 53/2, 128/3, 128/3, 129/5 KO Reževići I, koje obrazuju dio UP 89, planirana je namjena stanovanje manje gustine. Ovaj tip izgradnje obuhvataju stambeni objekti, samostojeći i u nizu za jednoporodično stanovanje najviše četiri stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Zadnja građevinska linija ovih objekata predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi, a minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,0m. Minimalno odstojanje od susjednog objekta je 5,0m, dok je odstojanje od bočnih granica parcele 2,5m. Maksimalna spratnost objekata na predmetnoj lokaciji je S+P+1, indeks izgrađenosti 0,44, dok je indeks zauzetosti 0,18.

Neke od ostalih smjernica propisane planom su: Najveća spratna visina za obračun visine objekata za stambenu etažu je do 2,80m. Krovove je potrebno raditi kose, dovodne ili u kombinacija jednovodnih i dvovodnih i viševodnih. Nagib krovnih ravni je 18-23°.

Arhitektura mora imati formu tradicionalne arhitekture, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja tradicionalne arhitekture. Kod kamenih obloga koristiti kamen sivo-žuto-bijele boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja, štokovani kamen za okvire oko prozora, a kvalitetno drvo za drvenariju i pergole. Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko objekata, a kod novoplaniranih individualnih stambenih objekata - kuće, minimalan procenat zelenih površina na lokaciji je 40%.

Predmetna lokacija nalazi se u Reževićima, opština Budva. Teren je u padu prema zapadu. Na pravcu sjever-jug duž urbanističke parcele prostire se drumski put sa kog je planiran pristup objektu. Ukupan zahvat čini dio urbanističke parcele UP89, ukupne površine 489 m². U funkcionalnom smislu objekat sa pripadajućom infrastrukturuom se sagledava kao cjelina. Glavni ulaz omogućen je preko pristupnog makadamskog puta koji se pruža ivicom parcele, u pravcu sjever – jug, dok su kolski pristupi omogućeni takođe sa pristupnog puta predviđenog važećim planskim dokumentom. Građevinska linija je definisana koordinatama naznačenim u urbanističko-tehničkim uslovima.

Spratnost objekta je P+1. Ostvareni indeks zauzetosti i izgrađenosti je u okvirima predviđenim UTU. Na prizemlju objekta se nalazi dnevni boravak, kuhinja sa trezarijom, garderober, WC i jedna soba sa zasebnim kupatilom. Na spratu se nalaze tri sobe kojima se pristupa iz zajedničkih unutrašnjih komunikacija (hodnik i stepenište). Objezbijedena su dva parking mjesta ispred objekta. Krov je porjektovan kao dvovodan, nagiba krovnih ravni 23°. Za krovni pokrivač predviđen je crijep mediteran.

Odabir materijalizacije je usklađen sa potrebama investitora i ambijentom u kome je ostvarena arhitektura objekta. Za materijalizaciju objekta koriste se kvalitetni materijali. Materijalizacija objekta se orijentiše prema namjeni objekta, kao i karakteristikama postojećeg građenog konteksta. Zidovi se izvode sa završnom obradom u grubo klesanom kamenu na nivou prizemlja, odnosno demit fasadi boje RAL 1035 na prvom spratu. Fasadna bravarija se predviđa od kvalitetnog drveta svijetle boje, ustakljena termopan staklom. Ograde na francuskim balkonima i stepeništima se predviđaju od kovane flah bravarije u boji RAL9017 (antracit).

Parking prostor je predviđen od asfalta, a pristupne staze su u kamenu, položenoj u cementnom malteru. Planirane zelene površine su osmišljene tako da doprinesu estetskom i vizuelnom kvalitetu životne sredine na predmetnoj lokaciji, na poboljšanju mikroklimata, smanjenju buke i aerizaciji, da istaknu i uokvire novoplanirani objekat. Planirano stanje uređenja zelenih površina je usklađeno sa postojećim stanjem zelenila, uslovima sredine, planiranom namjenom površina i propisanim normativima za iste. Procenat zelenila u okviru parcele je 229.43m², odnosno 47%.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za objekat- turistički apartman, na lokaciji koju čine kat. parcele br. 51/1, 53/2, 128/3, 128/3, 129/5 KO Reževići I, koje formiraju dio urbanističke parcele UP89, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Blizikuće" ("Sl.list Crne Gore"-opštinski propisi br. 21/14) opština Budva, projektovano od strane "SMART STUDIO" Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.11.2022. godine u 08:51:25 + 02:00, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinske površine 175,04 m² (planom zadato 215,16 m²); indeks izgrađenosti – 0,357 (planom zadato 0,44); indeks zauzetosti – 0,178 (planom zadato 0,18); spratnost objekta P+1 (planom zadato S+P+1), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima, Izjavu ovlaštene geodetske organizacije kao i Elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, ovaj Direktorat konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Lokalne studije lokacije "Blizikuće" ("Sl.list Crne Gore"-opštinski propisi br. 21/14), opština Budva.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Dragani Kentera Perković iz Budve, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "Smart Studio" DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.11.2022.godine u 08:51:25 + 01:00, za izgradnju turističkog apartmana na dijelu UP 89, koju čine kat.parcela br.51/1, 53/2, 128/3 i 129/5 KO Reževići I, u zahvatu planskog dokumenta Lokalne studije lokacije "Blizikuće" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 21/14), Opština Budva, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa 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).

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

