



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
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: 09-1515/4  
Podgorica, 02.12.2021. godine

**„CRVENA GLAVICA INVESTMENT“ DOO**

**BUDVA**  
Ul.Mediteranska br.2

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**



**MIRKO ŽIŽIĆ**

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



Broj: 09-1515/4  
Podgorica, 02.12.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „CRVENA GLAVICA INVESTMENT“ DOO iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta na UP br.60 koju čine kat.parcele br.1460, 1465/1, 1456/22, 1466, 1464, 1463, 1456/36, 1456/37, 1461/1, 1465/2, kao i djelovi kat.parcela br.1456/1, 1456/35, 1456/17, 1456/9 KO Sveti Stefan, u zahvatu Urbanističkog projekta “ Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica” Opštine Budva ( “Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.26/08) Opština Budva, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** „CRVENA GLAVICA INVESTMENT“ DOO iz Budve, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta na UP br.60 koju čine kat.parcele br.1460, 1465/1, 1456/22, 1466, 1464, 1463, 1456/36, 1456/37, 1461/1, 1465/2, kao i djelovi kat.parcela br.1456/1, 1456/35, 1456/17, 1456/9 KO Sveti Stefan, u zahvatu Urbanističkog projekta “Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica” Opštine Budva (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.26/08) Opština Budva, bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 27.455,32 m<sup>2</sup> (planom zadato 76.867,50 m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti zona 60A – 0,89 (planom zadato 0,9), zona 60B – 0,49 (planom zadato 0,5), zona 60C – 0,05 (60-65% zelenilo, 35% staze, 0,5% pomoćni objekti); indeks zauzetosti zona 60A - 0,27 (planom zadato 0,3), zona 60B – 0,18 (planom zadato 0,2), zona 60C – 0,05 (60-65% zelenilo, 35% staze, 0,5% pomoćni objekti); spratnost objekata zona 60A - od P+3 do 2Po+P+4 (planom zadato 5 etaža), zona 60B – od P+1 do Po+P+2 (planom zadate 3 etaže), zona 60C – P (planom zadato P za pomoćne objekte), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-1515/1 od 10.09.2021.godine Glavnom državnom arhitekti obratio se „CRVENA GLAVICA INVESTMENT“ DOO iz Budve, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta na UP br.60 koju čine kat.parcele br.1460, 1465/1, 1456/22, 1466, 1464, 1463, 1456/36, 1456/37, 1461/1, 1465/2,

kao i djelovi kat.parcela br.1456/1, 1456/35, 1456/17, 1456/9 KO Sveti Stefan, u zahvatu Urbanističkog projekta " Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica" Opštine Budva ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi" br.26/08) Opština Budva, bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 27.455,32 m<sup>2</sup> (planom zadato 76.867,50 m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti zona 60A – 0,89 (planom zadato 0,9), zona 60B – 0,49 (planom zadato 0,5), zona 60C – 0,05 (60-65% zelenilo, 35% staze, 0,5% pomoćni objekti); indeks zauzetosti zona 60A - 0,27 (planom zadato 0,3), zona 60B – 0,18 (planom zadato 0,2), zona 60C – 0,05 (60-65% zelenilo, 35% staze, 0,5% pomoćni objekti); spratnost objekata zona 60A - od P+3 do 2Po+P+4 (planom zadato 5 etaža), zona 60B – od P+1 do Po+P+2 (planom zadate 3 etaže), zona 60C – P (planom zadato P za pomoćne objekte), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 0403-329/1 izdate 01.03.2013.godine od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma; Elaborat parcelacija po DUP-a ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva br.971-104-DJ-1169/21 od 12.07.2021.godine; List nepokretnosti br. 1284 KO Sveti Stefan – prepis br.104-919-11369/2021 od 20.08.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva za kat. parcelu broj 1456/17 KO Sveti Stefan, List nepokretnosti br. 792 KO Sveti Stefan – prepis br.104-919-11368/2021 od 20.08.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva za kat. parcele broj 1460, 1465/1, 1456/22, 1466, 1464, 1463, 1456/36, 1456/37, 1461/1, 1465/2, 1456/1, 1456/35, 1456/9 KO Sveti Stefan, 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.

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, 11/19, 82/20), 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 objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 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 3000 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički resort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Smjernicama iz planskog dokumenta Urbanistički projekat „Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica“ ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 26/08), Opština

Budva, na UP60 koju čine katastarske parcele 1460, 1465/1, 1456/22, 1466, 1464, 1463, 1456/36, 1456/37, 1461/1, 1465/2, kao i djelovi katastarskih parcela 1456/1, 1456/35, 1456/17, 1456/9 KO Sveti Stefan, utvrđena je namjena parcele odnosno lokacije – ekskluzivna turistička izgradnja – vile, turistički apartmani, hoteli, kao i tercijarni servisi – saobraćajna rješenja, ozelenjavanja i vannaseljsko zelenilo.

Prostor obuhvata Urbanističkog projekta u odnosu na opstale djelove Budve i veze sa drugim cjelinama, predstavlja dobru lokaciju za razvijanje turističkih kapaciteta. Kako se teren većim dijelom strmo spušta prema moru, sa cijele lokacije pruža se otvoren vidik prema moru, što predstavlja posebnu pogodnost za razvoj ekskluzivnog turizma, veliki potencijali za razvoj turizma u hotelskim, apartmanskim i individualnim sadržajima – ekskluzivnim vilama, koji se planiraju na ovim prostorima. Takođe, postoje značajni potencijali za poboljšanje postojeće i razvijanje nove saobraćajne mreže, što omogućava rješavanje problema saobraćaja kroz ovo i okolna naselja, posebno u ljetnjim mjesecima. Područje „Ekskluzivnog turističkog kompleksa Crvena Glavica“ podijeljeno je u nekoliko različitih zona sa komplementarnim namjenama. Najveći dio područja namijenjen je izgradnji turističkih objekata tipa ekskluzivne vile u zelenilu. Za svaki objekat ovog tipa predviđeno je povezivanje na planirane interne kolsko-pješačke saobraćajnice koje nisu predviđene za frekventni saobraćaj već predstavlja komunikaciju unutar samog naselja. Planirane strukture su raspoređene tako da formiraju zasebnu ambijentalnu cjelinu povoljne orijentacije i vizura orijentisanih ka moru, okruženih odgovarajućim zelenim površinama. Objekti u namjeni turizma mogu biti slobodnostojeći objekti na parceli ili jednostrano uzidani (dvojni objekti). Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima data je kao idejno rješenje i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate građevinske linije, maksimalna spratnost, maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli, maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli, kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju propisane su osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselja višeg standarda. Uslovi koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja. Neophodno je odgovarajućim arhitektonskim jezikom, koji se bazira na bogatoj 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 karakterističnog 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. Hotelski kompleks i apart-hoteli zbog svoje ekskluzivne turističke namjene moraju imati prepoznatljiv identitet i sugestivan uticaj na korisnike. Stoga, primijenjeni arhitektonski jezik kroz elemente oblikovanja i materijalizacije dopuštaju slobodnije i ekstravagantnije organizacije i oblikovanja, koji mogu da se nađu u provokativnom odnosu sa okruženjem. Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. Ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski i nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

Za namjenu ekskluzivne vile predviđeno je sledeće:

Vila predstavlja jednu smještajnu jedinicu. Maksimalni koeficijent zauzetosti je 0,20, maksimalni koeficijent izgrađenosti je 0,5, maksimalan broj spratova objekta je 3 etaže, a maksimalna spratna visina je 3,0 m (od poda do poda).

Namjena prostora je ekskluzivni turizam, izgradnja koja podrazumijeva arhitektonsku perfekciju. Arhitektonsko-urbanistička struktura pored uvažavanja prirodnih karakteristika terena mora biti vrhunska i sa najvećim mogućim ekskluzivitetom. To se odnosi na samu obradu objekata, kako u prostoru, tako i u građevinskoj obradi. Poželjno je koristiti kombinaciju visokokvalitetnih prirodnih materijala. Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način. Krovovi su predviđeni ravni kao neprohodne ili prohodne terase. Garaže planirati ispod osnovnog volumena objekta ili pored objekta. Garažni prostor ne ulazi u obračun BRGP objekta i ne može se vršiti njegova prenamjena.

Za namjenu apart-hoteli I predviđeno je sledeće:

Maksimalni koeficijent zauzetosti je 0,35, maksimalni koeficijent izgrađenosti je 1,04, maksimalan broj spratova objekta je 5 etaža, a maksimalna spratna visina smještajnih kapaciteta je 3,0 m (od poda do poda), dok spratna visina uslužno-komercijalnih djelatnosti iznosi 4,0 m.

Namjena prostora je ekskluzivni turizam, izgradnja koja podrazumijeva arhitektonsku perfekciju. Arhitektonsko-urbanistička struktura pored uvažavanja prirodnih karakteristika terena mora biti vrhunska i sa najvećim mogućim ekskluzivitetom. To se odnosi na samu obradu objekata, kako u prostoru, tako i u građevinskoj obradi. Poželjno je koristiti kombinaciju visokokvalitetnih prirodnih materijala. Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način. Krovovi su predviđeni ravni kao neprohodne ili prohodne terase. U okviru urbanističkih parcela, naročito onih lociranih uz more, obavezno je projektovanje atraktivnih pješačkih staza koje vode ka moru. Garaže planirati ispod osnovnog volumena objekta ili pored objekta. Garažni prostor ne ulazi u obračun BRGP objekta i ne može se vršiti njegova prenamjena.

Za namjenu apart-hoteli II predviđeno je sledeće:

Maksimalni koeficijent zauzetosti je 0,60, maksimalni koeficijent izgrađenosti je 1,50, maksimalan broj spratova objekta je 7 etaža, a maksimalna spratna visina smještajnih kapaciteta je 3,0 m (od poda do poda), dok spratna visina uslužno-komercijalnih djelatnosti iznosi 4,0 m.

Namjena prostora je ekskluzivni turizam, izgradnja koja podrazumijeva arhitektonsku perfekciju. Arhitektonsko-urbanistička struktura pored uvažavanja prirodnih karakteristika terena mora biti vrhunska i sa najvećim mogućim ekskluzivitetom. To se odnosi na samu obradu objekata, kako u prostoru, tako i u građevinskoj obradi. Poželjno je koristiti kombinaciju visokokvalitetnih prirodnih materijala. Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način. Krovovi su predviđeni ravni kao neprohodne ili prohodne terase. U okviru urbanističkih parcela, naročito onih lociranih uz more, obavezno je projektovanje atraktivnih pješačkih staza koje vode ka moru. Garaže planirati ispod osnovnog volumena objekta ili pored objekta. Garažni prostor ne ulazi u obračun BRGP objekta i ne može se vršiti njegova prenamjena.

Za namjenu hotel predviđeno je sledeće:

Maksimalni koeficijent zauzetosti je 0,30, maksimalni koeficijent izgrađenosti je 1,0, maksimalan broj spratova objekta je 5 korisnih etaža, a maksimalna spratna visina smještajnih kapaciteta je 3,0 m (od poda do poda), dok spratna visina uslužno-komercijalnih djelatnosti iznosi 6,0 m.

Namjena prostora je ekskluzivni turizam, izgradnja koja podrazumijeva arhitektonsku perfekciju. Arhitektonsko-urbanistička struktura pored uvažavanja prirodnih karakteristika terena mora biti vrhunska i sa najvećim mogućim ekskluzivitetom. To se odnosi na samu obradu objekata, kako u prostoru, tako i u građevinskoj obradi. Poželjno je koristiti kombinaciju visokokvalitetnih prirodnih materijala. Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način. Krovovi su predviđeni ravni kao neprohodne ili prohodne terase. U okviru urbanističkih parcela, naročito onih lociranih uz more, obavezno je projektovanje atraktivnih pješačkih staza koje vode ka moru. Garaže planirati ispod osnovnog volumena objekta ili pored objekta. Garažni prostor ne ulazi u obračun BRGP objekta i ne može se vršiti njegova prenamjena.

Za zonu 60C, stavka „Skver“, predviđa se da površina pod zelenilom mora biti najmanje 60-65%, 35% pod stazama i platoima, a 0,5% može biti pod pomoćnim objektima (infrastrukturni, ugostiteljski, trgovački objekat).

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekta višeporodičnog stanovanja, projektovano od strane „MONCORE“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 27.455,32 m<sup>2</sup> (planom zadato 76.867,50 m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti zona 60A – 0,89 (planom zadato 0,9), zona 60B – 0,49 (planom zadato 0,5), zona 60C – 0,05 (60-65% zelenilo, 35% staze, 0,5% pomoćni objekti); indeks zauzetosti zona 60A - 0,27 (planom zadato 0,3), zona 60B – 0,18 (planom zadato 0,2), zona 60C – 0,05 (60-65% zelenilo, 35% staze, 0,5% pomoćni objekti); spratnost objekata zona 60A - od P+3 do 2Po+P+4 (planom zadato 5 etaža), zona 60B – od P+1 do Po+P+2 (planom zadate 3 etaže), zona 60C – P (planom zadato P za pomoćne objekte), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

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, kao i urbanističkim parametrima predviđenim za urbanističku parcelu UP60 koju čine katastarske parcele 1460, 1465/1, 1456/22, 1466, 1464, 1463, 1456/36, 1456/37, 1461/1, 1465/2, kao i djelovi katastarskih parcela 1456/1, 1456/35, 1456/17, 1456/9 KO Sveti Stefan, u zahvatu Urbanističkog projekta „Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica“ (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 26/08), Opština Budva.

Uvidom u List nepokretnosti br.1284 KO Sveti Stefan – prepis br.104-919-11369/2021 od 20.08.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ

Budva, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela broj 1456/17 KO Sveti Stefan u svojini „CRVENA GLAVICA INVESTEMENT“ DOO Budva u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br. 792 KO Sveti Stefan – prepis br.104-919-11368/2021 od 20.08.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele broj br.1460, 1465/1, 1456/22, 1466, 1464, 1463, 1456/36, 1456/37, 1461/1, 1465/2, kao i djelovi kat.parcela br.1456/1, 1456/35, 1456/17, 1456/9 KO Sveti Stefan u svojini „CRVENA GLAVICA INVESTEMENT“ DOO Budva 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 „CRVENA GLAVICA INVESTMENT“ DOO iz Budve, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „MONCORE“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta na UP br.60 koju čine kat.parcele br.1460, 1465/1, 1456/22, 1466, 1464, 1463, 1456/36, 1456/37, 1461/1, 1465/2, kao i djelovi kat.parcela br.1456/1, 1456/35, 1456/17, 1456/9 KO Sveti Stefan, u zahvatu Urbanističkog projekta “ Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica” Opštine Budva (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.26/08) 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, 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.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**MIRKO ŽIŽIĆ**

