



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon +382 33 699-043, e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/25-156/3
Budva, 12.11.2025.godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 19/25 i 92/25) kao i na osnovu člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" br 46/14, 20/15, 40/16, 37/17), rješavajući po zahtjevu **Lakićević Dragana i "Montenegro C.C." D.O.O. Herceg Novi** za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane "E.NOUR Architecture" d.o.o. Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Nurković Enesa, dana 11.11.2025. godine u 09:12:08 + 01'00' za izgradnju VI faze turističko apartmanskog bloka 3*, na k.p. 347/34, 347/51, 347/41, 347/42 i 347/43 KO Prijedor I, na dijelu UP 4.2, u bloku 4b, u zahvatu LSL-a "Seoca" I faza ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 29/12), Opština Budva donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost Lakićević Draganu i "Montenegro C.C." D.O.O. Herceg Novi, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane "E.NOUR Architecture" d.o.o. Rožaje, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta, Nurković Enesa, dana 11.11.2025. godine u 09:12:08 + 01'00', za izgradnju VI faze turističko apartmanskog bloka 3* (planom zadato: turizam) na k.p. 347/34, 347/51, 347/41, 347/42 i 347/43 KO Prijedor I, na dijelu UP 4.2, u bloku 4b, u zahvatu LSL-a "Seoca" I faza ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 29/12), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, ukupne korisne bruto razvijene građevinske površine: 1624,48 m² (planom zadato: 1626 m²), površine pod objektom: 439,47 m² (planom zadato: 677,50 m²), indeksa zauzetosti: 0.32 (planom zadato: 0.50), indeksa izgrađenosti: 1.20 (planom zadato: 1.20), spratnosti: 2G+Su+P+2 (planom zadato: P+2/ mogućnost formiranja više od jedne suterenske etaže) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem parking mjesta 36 PM (planom zadato: 15PM/1000 m²), površine pod zelenilom: 40% (planom: nije definisano). Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatoj glavnoj građevinskoj liniji, shodno projektovanoj namjeni.

Obavezuje se investitor da do izdavanja građevinske dozvole sprovede u list nepokretnosti Elaborat parcelacije po planskom dokumentu (ovjeren od strane Uprave za nekretnine 10.11.2025. godine), izrađen od strane "GEOINS" D.O.O. Budva, u skladu sa članom 41 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 19/25 i 92/25).

Obrazloženje

Aktom broj: UPI-22-332/25-156/1 od 21.10.2025.godine, Lakićević Dragan i "Montenegro C.C." D.O.O. Herceg Novi (u daljem tekstu "Podnosioci zahtjeva") obratili su se Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane "E.NOUR Architecture" d.o.o. Rožaje, za izgradnju VI faze turističko apartmanskog bloka 3*, na k.p. 347/34, 347/51, 347/41, 347/42 i 347/43 KO Prijedor I, na dijelu UP 4.2, u bloku 4b, u zahvatu LSL-a "Seoca" I faza ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 29/12). Aktom broj UPI-22-332/25-156/2 od 12.11.2025. godine, Podnosioci su dostavili dopunu idejnog rješenja.

Odredbom člana 22 stav 2, tačka 1, Zakona o izgradnji objekata ("SL.CG" br. 19/25 i 92/25) propisano je da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na:

1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000 m² 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), dok je stavom 2 tačka 1 istog zakona propisano da Glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000 m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, a stavom 3 propisuje da Poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata ("SL.CG" br. 19/25 i 92/25) 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 stav 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", br. 19/25 i 92/25) 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.

Na osnovu člana 22 stav 5 Zakona Glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili Opštini Budva - Glavnom gradskom arhitekti sljedeću dokumentaciju: urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-3473/9 od 07.07.2023. godine izrađene od strane Branke Petrović i Nataše Đuknić (Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma); Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćenog lica geodetske struke, i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj UPI-22-332/25-156/2 od 12.11.2025. godine, projektovano od strane "E.NOUR Architecture" d.o.o. Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Nurković Enesa, dana 11.11.2025. godine u 09:12:08 + 01'00', za izgradnju VI faze turističko apartmanskog bloka 3*, na k.p. 347/34, 347/51, 347/41, 347/42 i 347/43 KO Prijedor I, na dijelu UP 4.2, u bloku 4b, u zahvatu LSL-a "Seoca" I faza ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 29/12), konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja VI faze turističko apartmanskog bloka 3* (planom zadato: turizam) na k.p. 347/34, 347/51, 347/41, 347/42 i 347/43 KO Prijedor I, na dijelu UP 4.2, u bloku 4b, u zahvatu LSL-a "Seoca" I faza ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 29/12), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, ukupne korisne bruto razvijene građevinske površine: 1624,48 m² (planom zadato: 1626 m²), površine pod objektom: 439,47 m²

(planom zadato: 677,50 m²), indeksa zauzetosti: 0.32 (planom zadato: 0.50), indeksa izgrađenosti: 1.20 (planom zadato: 1.20), spratnosti: 2G+Su+P+2 (planom zadato: P+2/ mogućnost formiranja više od jedne suterenske etaže) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem parking mjesta 36 PM (planom zadato: 15PM/1000 m²), površine pod zelenilom: 40% (planom: nije definisano). Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatoj glavnoj građevinskoj liniji shodno projektovanoj namjeni.

Shodno navedenom a uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen 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).

Urbanističko-tehničkim uslovima, u pogledu smjernica za oblikovanje i materijalizaciju objekta propisano je sljedeće: **"Identitet i kontekstualnost/**Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadašnjikontekst svakako bi se moglo uticati na ujednačavanje slike Seoca. Ovde se pri tom ne misli napuko kopiranje prošlosti, već na racionalno i taktičko prepoznavanje osnovnih zakonitosti tradicionalnih objekata, njihovih proporcija, volumena i međudnosa. Interpretacija iskustavaprošlosti neophodno mora sadržati elemente sadašnjosti i budućnosti. Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja određenog prostora. Noviobjekti moraju doprinjeti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojim nastaju. **Principi oblikovanja/** Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu i : ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte), poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrijednosti mikroambijenata, prepoznavanje važnosti uloge objekta u zavisnosti od namjene i pozicije, racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno, odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora

oko objekata, korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namjenjene stanovanju, korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namjenom predstavljaju potencijalno nove simbole u okruženju, korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala, korišćenje prirodnih lokalnih materijala. **Elementi oblikovanja i materijalizacija/** Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unapred definišu određene zahtjeve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrijavanja u ljetnjem periodu idr). U cilju očuvanja identiteta i ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena prirodnih materijala, kamena i drveta. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata izbjegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, vještački materijali i proizvodi na bazi plastike. Distinkcija po namjeni svakako je neophodna budući da pozicija i namjena objekata u velikoj meri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije. Kada su u pitanju objekti namjenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizacije objekta upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od klimatskih faktora, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakterisitke podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori itd. Objekti stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u prostoru, ali i planiranih namjena. U skladu sa tim neophodno je posvijetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmjeran, ali prepoznatljiv urbani karakter. Primenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nenametljivi."

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je u tehničkom opisu navedeno: "Fasada nadzemnog dijela objekta se radi dijelom sa kamenom oblogom, a dijelom kao demit (RAL 9002 – grey white i RAL 1019 – grey

beige), sa termoizolacionim slojem debljine 7cm. Fasadni otvori se rade u konstrukciji od aluminijumskih ili pvc profila. Zastakljivanje se vrši dvoslojnim ili troslojnim termopaketom sa niskoemisionim staklom. Oko fasadnih otvora se rade kameni okviri po ugledu na tradicionalne. Spoljašnje ograde se rade kao staklene sa nosačima u donjoj zoni koji se tipluju u AB elemente. Ugradnja ograda u svemu prema tehničkim specifikacijama i uputstvima proizvođača. Pergole se rade od greda drvenog masiva, na betonskoj konstrukciji (stubovi i grede). Drvene klizne škure na dijelu terasa izrađene su od kvalitetnog hrastovog drveta sa završnom obradom u boji prirodnog hrasta koja naglašava prirodnu strukturu materijala. Namijenjene su za montažu na terasama kao zaštita od sunca, vetra i pogleda, uz dodatnu estetsku vrednost. Sistem klizanja omogućava tiho i lako pomeranje krila, a vodilice su izrađene od eloksiranog aluminijuma otpornog na spoljne uticaje. Površina je tretirana zaštitnim premazima protiv vlage i UV zračenja. Škure se izrađuju po meri otvora i ugrađuju prema tehničkoj specifikaciji proizvođača. Zeleni ravni krovovi se finalno zastiru zemljom, humusom. Hidroizolacija zelenih krovova obavezno mora biti otporna na prodor korijenja. Drenažu izvesti od kadica za prikupljanje viška vode iz zemlje. Odvođenje atmosferske vode vršiti prema oluku po obodu krova. Rigole ravnog krova pokriti šljunkom. Sloj šljunka postaviti i uz fasadne zidove, na mestima kontakta sa ravnim ozelenjenim krovom."

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 19/25 i 92/25), navedeno je: "Na dijelu urbanističke parcele može se 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 da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni." Kako stranka nije završila postupak sprovođenja Elaborata parcelacije po planskom dokumentu, ovo Rješenje je uslovljeno tom obavezom. Ukoliko se do prijave građenja ne sprovede upis svih katastarskih parcela u list nepokretnosti, na osnovu ovjerenog Elaborata parcelacije po planskom dokumentu, ovo Rješenje mora biti poništeno na osnovu člana 139, 140 i 141 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Lakićević Draganu i "Montenegro C.C." D.O.O. Herceg Novi, na idejno rješenje izgradnje VI faze turističko apartmanskog bloka 3* (planom zadato: turizam) na k.p. 347/34, 347/51, 347/41, 347/42 i 347/43 KO Prijedor I, na dijelu UP 4.2, u bloku 4b, u zahvatu LSL-a "Seoca" I faza ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 29/12), izrađeno od strane "E.NOUR Architecture" d.o.o. Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Nurković Enesa, dana 11.11.2025. godine u 09:12:08 + 01'00', u smislu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije i 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).

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od prijema istog. Žalba se dostavlja preko Glavnog gradskog arhitekta a taksa na žalbu iznosi 4,00 € i uplaćuje se na žiro račun broj 510-8176777-39.



Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi