



Crna Gora  
Opština Budva

**Služba glavnog gradskog arhiteke**

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora,

Telefon +382 33 403-820, e-mail: [arhitekta@budva.me](mailto:arhitekta@budva.me)

Broj: UPI-22-332/23-192/5

Budva, 30.05.2024.godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu UPI-22-332/23-192/1 od 27.12.2023.godine, Božović Dragane iz Podgorice, ukupne bruto površine smještajnog dijela 449,75 m<sup>2</sup>, ukupne bruto površine sa garažom 501,90 m<sup>2</sup>, indeksa izgrađenosti 0.47 i indeksa zauzetosti 0.20, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 241, k.p.242/1, na UP 10, KO Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Poljane" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 25/11) izrađenim od strane „A-TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica, a na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" br 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" br 46/14, 20/15, 40/16, 37/17) donosi:

### RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev Dragane Božović iz Podgorice, daje se saglasnost na idejno rješenje izgradnje ekskluzivne vile, spratnosti S+P+1, ukupne bruto površine smještajnog dijela 449,75 m<sup>2</sup>, ukupne bruto površine sa garažama 501,90 m<sup>2</sup>, indeksa izgrađenosti 0.47 i indeksa zauzetosti 0.20, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 241, k.p.242/1, na UP 10, KO Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Poljane" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 25/11) izrađenim od strane „A-TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica, predato uz zahtjev od 13.05.2024. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 08.05.2024. godine u 09:19:01 časova, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara.

Obavezuje se investitor da do prijave građenja sprovede u list nepokretnost Elaborat parcelacije po planskom dokumentu (ovjeren od strane Uprave za nekretnine), u smislu člana 50 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj: 64/17, 44/17, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23). Ukoliko investitor do prijave građenja ne sprovede upis katastarskih parcela u list nepokretnosti, na osnovu ovjerenog Elaborata o parcelaciji po planskom dokumentu, ovo Rješenje može biti poništeno na osnovu člana 139, 140, 141 Zakona o upravnom postupku (Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17).

### Obrazloženje

Aktom broj UPI-22-332/23-192/1 od 27.12.2023.godine, Dragana Božović iz Podgorice (u daljem tekstu "Podnosilac zahtjeva") obratila se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje ekskluzivne vile, spratnosti S+P+1, ukupne bruto površine smještajnog dijela 449,75 m<sup>2</sup>, ukupne bruto površine sa garažama 501,90 m<sup>2</sup>, indeksa izgrađenosti 0.47 i indeksa zauzetosti 0.20, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 241, k.p.242/1, na UP 10, KO Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Poljane" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 25/11) izrađenim od strane „A-TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica.

Odredbom člana 87 stav 5 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br 64/17), propisano je da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima, dok je članom 88 stav 1 i 2 citiranog

zakona propisano da se ove nadležnosti prenose na jedinicu lokalne samouprave, te da za obavljanje tih poslova izvršni organ lokalne samouprave imenuje Glavnog gradskog arhitekta.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio predmetni Zahtjev sa idejnim rješenjem izgradnje izgradnje ekskluzivne vile, spratnosti S+P+1, ukupne bruto površine smještajnog dijela 449,75 m<sup>2</sup>, ukupne bruto površine sa garažama 501,90 m<sup>2</sup>, indeksa izgrađenosti 0.47 i indeksa zauzetosti 0.20, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 241, k.p.242/1, na UP 10, KO Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Poljane" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 25/11) izrađenim od strane „A-TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica.

Saglasnost iz prethodnog stava daje se na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture (član 87 stav 1 citiranog zakona). Do donošenja Državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta (član 215 citiranog zakona).

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Lokalne studije lokacije "Poljane", opština Budva, utvrđeno je da:

*"Namjena prostora je turizam, javni sadržaj i sport i rekreacija, izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju. Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način. Krovovi su predviđeni u kombinaciji ravnih i kosih. Ravni kao prohodne terase. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte. Kosi krovovi, dvovodni ili jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°. Fasade treba da budu oblikovane u modernom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su kamen i drvo. Garažu planirati ispod osnovnog volumena objekta ili parkinzi na otvorenom pored objekta. Garažni prostor ne ulazi u obračun BRGP objekta. Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele. Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namene za dodatne zabavno rekreativne sadržaje (terase ugostiteljskih sadržaja, bazeni i dr.). Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje."*

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Dragani Božović iz Podgorice na idejno rješenje izgradnje ekskluzivne vile, spratnosti S+P+1, ukupne bruto površine smještajnog dijela 449,75 m<sup>2</sup>, ukupne bruto površine sa garažama 501,90 m<sup>2</sup>, indeksa izgrađenosti 0.47 i indeksa zauzetosti 0.20, u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 241, k.p.242/1, na UP 10, KO Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Poljane" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 25/11) izrađenim od strane „A-TIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica, predato uz zahtjev od 13.05.2024. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 08.05.2024. godine u 09:19:01 časova, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma 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.

v.d. Glavni gradski arhitekta  
Jelena Lazić, M. Arch.

Rješenje obradili:

Mina Radović Samostalna savjetnica III za arhitektonske poslove  
Stefan Raičević Samostalni Savjetnik I dipl pravnik



Dostavljeno:

- Imenovanoj
- U dosije
- Arhivi