



Crna Gora
Opština Budva

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

Broj: UPI-22-332/25-157/5
Budva, 26.01.2026.godine

Za: 'MONT-APPEL' DOO Cetinje
Markovići bb,
Budva 85310

Veza: Predmet/akt br. UPI-22-332/25-157/1 od 21.10.2025.godine

Predmet: Predmet: Obavještenje o javnom objavljivanju

Poštovani, aktom broj UPI-22-332/25-157/1 od 21.10.2025.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnju turističke vile (ambijentalna vila) na k.p. 332/1 i 333/6 KO Sveti Stefan, UP 3, u zahvatu DUP-a "Šipkov krš" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/14) izrađenim od strane „12 Architects“ DOO Budva.

Dana 20.01.2026. godine Glavni gradski arhitekta je uputio Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka broj: Predmet/akt broj: UPI-22-332/25-157/4. Kako se predmetno Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka neuručeno vratilo kod ovog organa sa dostavnicom, a upravo je upućeno na zvaničnu adresu podnosioca zahtjeva koja je navedena u zahtjevu, to je Glavni gradski arhitekta postupio u skladu sa članom 87 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), te je predmetno Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka objavio na internet stranici ovog organa, čime je u skladu sa navedenim članom izvršio objavljivanje javnim obavještanjem.

Kao dan objavljivanja ima se smatrati 26.01.2026.godine, a dostavljanje će se smatrati izvršenim istekom roka od 10 dana od objavljivanja, odnosno 06.02.2026.godine.

S poštovanjem,

Glavni gradski arhitekta
Jelena Lazić



Prilog:

- Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka broj UPI-22-332/25-157/4 od 20.01.2026. godine

Kontakt osoba:

Stefan Raičević
+382 33 403 820

Dostavljeno:

- Spisima predmeta
- a/a



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

Br: UPI-22-332/25-157/4
Budva, 20.01.2026.godine

Za: "MONT-APPEL" DOO Cetinje
Markovići bb,
Budva 85310

Veza: Predmet/akt br. UPI-22-332/25-157/1 od 21.10.2025.godine
Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka

Poštovani, aktom broj UPI-22-332/25-157/1 od 21.10.2025.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnju turističke vile (ambijentalna vila) na k.p. 332/1 i 333/6 KO Sveti Stefan, UP 3, u zahvatu DUP-a "Šipkov krš" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/14) izrađenim od strane „12 Architects“ DOO Budva.

Glavni gradski arhitekta razmatrajući vaš zahtjev, a u vezi sa članom 111 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 46/16 i 37/17), obavještava vas o rezultatima ispitnog postupka:

- Potrebno je dostaviti kompletne Urbanističko-tehničke uslove sa svim prilogima. Nedostaje prilog Tehnički uslovi – "Vodovod i kanalizacija" DOO Budva.
- Dostaviti Elaborat parcelacije po DUP-u radi sagledavanja realnih površina koje čine predmetnu urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine PJ Budva.
- Prema članu 22 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 19/25, 92/25), dostaviti izjavu odgovornog projektanta sa tabelom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara. Pored osnovnih parametara (zadatog/ostvarenog indeksa zauzetosti, indeksa izgrađenosti, BRGP, spratnosti) preporuka je da Izjava sadrži zadati i ostvareni procenat zelenila na parceli, zadati i ostvareni broj parking mjesta, kao i zadatu i ostvarenu namjenu objekta, kako bi se brže sagledalo idejno rješenje.
- U okviru grafičke dokumentacije, dostaviti geodetsku podlogu sa položajem građevinske i regulacione linije, granicama katastarskih parcela, kao i granicama urbanističkih parcela, izrađenu od strane licencirane geodetske firme, potpisanu i ovjerenu, sa datumom, ne stariju od 6 mjeseci. Ovjerenu situaciju dostaviti sa prikazom susjednih objekata.
- Grafičke priloge, koji se odnose na presjeke i fasade, kontekstualizovati u odnosu na realne prostorne elemente na terenu predviđene planom-javne površine (saobraćajnice, trotoari...) i privatne površine (prikazati konture postojećih objekata u kontaktnim zonama), kao i prikazanim granicama parcele, građevinskim linijama, linijom terena.
- Na svim grafičkim prilogima nanijeti relevantne apsolutne i relativne kote.
- U osnovama definisati debljinu fasadnih zidova.
- Na grafičkim prilogima koji se odnose na fasade objekta naznačiti visinske kote objekta i terena, kao i materijalizaciju svakog dijela fasade.
- Grafičku dokumentaciju idejnog rješenja uredno posložiti, ukloniti duplirane priloge, radi jasne analize idejnog rješenja.
- Prilog osnova sprata (potkrovlje) i krova u zaglavlju pravilno nasloviti. Priloge koji se odnose na fasade objekta nazvati prema orijentaciji.

- Tekstualni dio DUP-a, poglavlje Uslovi za nivelaciju, 'Pozicija objekata na urbanističkim parcelama je za sve objekte definisana datom relativnom kotom prizemlja, prema kojoj će se postići željena dipozicija objekata po visini, kao i nesmetane i otvorene vizure ka moru. Date visinske kote predstavljaju najvišu tačku kojom je određen nivo prizemlja nekog objekta.' Relativna kota prizemlja definisana planom je +25.70 mnv, ne može biti viša.
- UT uslovi, poglavlje 9. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje, 'Kao orijentir u arhitektonskom oblikovanju uzet je u obzir primjer tradicionalne lokalne gradnje – paštrovska kuća. Ambijentalni način izgradnje pri tome u ovom slučaju ne podrazumijeva doslovnu imitaciju i aplikaciju kada su u pitanju planirani objekti u zahvatu Šipkov krš. Transponovanjem elemenata tradicionalne kuće i inventivnim pristupom u oblikovanju kao odgovor na potrebe savremenog života, stvoren je preduslov za arhitekturu koja daje karakter i gradi identitet budućeg elitnog turističkog kompleksa. Sam pristup oblikovanju u odnosu na tradicionalni model je osvježen novim materijalima, mogućnostima i tehnologijom gradnje. Materijalizacija objekta definisana je paletom materijala koja stvara jedinstven arhitektonski izraz.'
- U skladu sa uslovima za arhitektonsko oblikovanje, na spratu, sa južne i istočne fasade, umjesto vrata – izlaz na zeleni krov, projektovati prozore; uskladiti prilog fasada sa zapadne strane i 3D model u dijelu projektovanja otvora; ukloniti kameni profil iznad prizemlja.
- Ujednačiti oblikovanje otvora. Umjesto šembrana oko otvora na spratu, projektovati kamene špaletne kao na prizemlju.

U smislu člana 112 Zakona o upravnom postupku, o rezultatima ispitnog postupka možete se izjasniti u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod ovog organa u roku od 8 dana od prijema ovog obavještenja. Istovremeno vas obavještavamo da uvid u spise predmeta možete izvršiti u kancelariji Glavnog gradskog arhitekta.

Ako se ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ donijeće rješenje bez vašeg izjašnjenja.

S poštovanjem,

Glavni gradski arhitekta
Jelena Lazić, M.Arch.



Dostavljeno:

- Imenovanom
- Spisi predmeta
- a/a