



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-22-332/25-205/4
Budva, 05.02.2026.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, 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 podnosioca "IRIS JEW" DOO Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane „Arhi Studio Dizajn“ DOO Budva, turističkih objekata, na k.p. 292/1, 293/1 KO Reževići I, u opštini Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva "IRIS JEW" DOO Budva na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhi Studio Dizajn“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta Tomislava Jovića dana 02.02.2026. godine u 13:52:48h, za izgradnju turističkih objekata, apartmansi objekti "C" i "D" – faza II, apartmansi blok 2* (planom zadato: turizam – apartmansi naselje (TAN) i sport i rekreacija), na k.p. 292/1, 293/1 KO Reževići I, opština Budva, dio UP 32, u zahvatu LSL-a "Poljane" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 25/11) u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametarima: ukupne bruto razvijene građevinske površine: 1124,40 m² (planom zadato: 1212,53 m²), ukupne površine koja se ne računa u ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu (garažnih i pomoćnih prostora): 978,53 m²; površine pod objektom: 374,80 m² (planom zadato: 488,92 m²), indeksa zauzetosti: 0,19 (planom zadato: 0,25), indeksa izgrađenosti: 0,57 (planom zadato: 0,62), spratnosti: G+S+P+1, dva objekta u nizu (planom zadato: S+P+1, dva objekta u nizu) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem stambenih/apartmanskih jedinica: 18 apartmana, ukupnim brojem parking/garažnih mjesta: 24GM i 4PM (planom zadato: 1,5 PM/apartmanu – 27PM), površine pod zelenilom: 1021,39 m² (planom zadato: minimalna površina pod zelenilom 50%). Objekt ima ispoštovan odnos prema zadatoj glavnoj građevinskoj liniji i ispoštovan odnos, shodno projektovanoj namjeni, prema definisanim bočnim građevinskim i zadnjoj građevinskoj liniji.

Obavezuje se investitor da do prijave građenja u list nepokretnosti sprovede Elaborat o parcelaciji po LSL-u zaveden od strane Uprave za nekretnine pod brojem 919 104-UP-6204/25 od 29.09.2025.godine u smislu člana 50 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj: 19/25, 92/25). Ukoliko investitor do prijave građenja ne sprovede navedeni Elaborat ovo Rješenje mora 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-22-332/25-205/1 od 19.12.2025.godine, Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, "IRIS JEW" DOO Budva obratilo se za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od „Arhi Studio Dizajn“ DOO Budva za izgradnju turističkih objekata, apartmansi objekti "C" i "D" – faza II, apartmansi blok 2* (planom zadato: turizam – apartmansi naselje (TAN) i sport i rekreacija), na k.p. 292/1, 293/1 KO Reževići I, opština Budva.

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

Odredbom člana 22 stav 2, tačka 1, Zakona o izgradnji objekata ("SL.CG" br. 19/25) propisano je da Glavni državni arhitekta 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), 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 3000m² 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, 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, 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio Opštini Budva - Glavnom gradskom arhitekti sljedeću dokumentaciju: urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-5890/6, izdate dana 05.09.2023. godine od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno ideno 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 idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj UPI-22-332/25-205/3 od 02.02.2026.godine, projektovano od strane „Arhi Studio Dizajn“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta Tomislava Jovića dana 02.02.2026. godine u 13:52:48h, za izgradnju turističkih objekata, apartmansi objekti "C" i "D" – faza II, apartmansi blok 2* (planom zadato: turizam – apartmansko naselje (TAN) i sport i rekreacija), na k.p. 292/1, 293/1 KO Reževići I, opština Budva, konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja turističkih objekata, apartmansi objekti "C" i "D" – faza II, apartmansi blok 2* (planom zadato: turizam – apartmansko naselje (TAN) i sport i rekreacija), na k.p. 292/1, 293/1 KO Reževići I, opština Budva, dio UP 32, u zahvatu LSL-a "Poljane" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 25/11) ukupne bruto razvijene građevinske površine: 1124,40 m² (planom zadato: 1212,53 m²), ukupne površine koja se ne računa u ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu (garažnih i pomoćnih prostora): 978,53 m²; površine pod objektom: 374,80 m² (planom zadato: 488,92 m²), indeksa zauzetosti: 0,19 (planom zadato: 0,25), indeksa izgrađenosti: 0,57 (planom zadato: 0,62), spratnosti: G+S+P+1, dva objekta u nizu (planom zadato: S+P+1, dva objekta u nizu) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem stambenih/apartmanskih jedinica: 18 apartmana, ukupnim brojem parking/garažnih mjesta: 24GM i 4PM (planom zadato: 1,5 PM/apartmanu – 27PM), površine pod zelenilom: 1021,39 m² (planom zadato: minimalna površina pod zelenilom 50%). Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatoj glavnoj građevinskoj liniji i ispoštovan odnos, shodno projektovanoj namjeni, prema definisanim bočnim građevinskim i zadnjoj građevinskoj liniji.

Napomena: Predmet dopunjenog idejnog rješenja na koji se daje saglasnost je samo faza II kao dijela UP 32. Faza III (namijenjena za sport i rekreaciju) odobreni su samo u vidu kapaciteta definisanih u dopunjenom idejnom rješenju, bez odobravanja prikazanih gabarita i namjene objekata.

Shodno navedenom a uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da je projektovan 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 ozelenjenost i namjena objekta).

Urbanističko-tehničkim uslovima, u pogledu smjernica za oblikovanje i materijalizaciju objekta propisano je sljedeće: "Namjena prostora je ekskluzivni turizam, javni sadržaji i sport i rekreacija. Izgradnja koja podrazumijeva 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 primijenjenih na savremeni način. Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao i urbanističkih normativa i standarda za izgradnju turističkih kapaciteta koji su propisani "Pravilnikom i klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizacije ugostiteljskih objekata". Krovovi su predviđeni u kombinaciji ravnih i kosih. Ravni kao prohodne terase. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte. Kosi krovovi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18–23°. Fasade treba da budu oblikovane u modernom maniru u kombinaciji 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 namjene 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. Postojeće kvalitetne i visoke vegetacije na parceli maksimalno sačuvati. Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta."

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je u tehničkom opisu navedeno: " Namjena prostora je ekskluzivni turizam, javni sadržaji i sport i rekreacija. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju. Arhitektura ovih objekata je reprezentativna i uklopljena u pejzaž i zahtjevu konfiguraciju terena. Krov je kombinacija ravanog ozelenjenog (neprohodnog) i kosog sa Tondach venera crijepom kao završnim pokrivačem, a materijali za fasadu su kombinacija tradicionalnih (kamen) i modernih (demit). Arhitektura objekta ima slobodnu formu, reprezentativna je, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način. Fasade su oblikovane u modernom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su kamen i drvo. Prilikom projektovanja fasade objekta vodilo se računa o estetskim kriterijumima u skladu sa odredbama LSL-a. Dvorišne i bočne fasade takođe su adekvatno obrađene. U skladu sa zahtjevima LSL-a objekat je maksimalno ukopan, tako da se gledano sa mora stvori utisak što manjih intervencija u prostoru. Oko otvora su planirane kamene šembrane po uzoru na tradicionalne. Prilikom obade fasade nisu korišćeni elementi koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). U obradi fasada korišćene su svijetle boje, bijela (RAL 9010), u skladu sa karakterističnim bojama podneblja. Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada vodilo se računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Bojeni delovi fasade su planirani kao demit, sa bavalitom kao završnim slojem. Za zidanje i oblaganje kamenom koristi se klesani lokalni kamen, a zidanje i oblaganje vrši se na tradicionalni način. Fasadni otvori se rade u konstrukciji od aluminijumskih profila sa drvenom oblogom ili pvc profila u boji i dezeniu drveta. Velika pažnja posvećena je zelenilu oko objekta, predviđeno je primorsko rastinje i njihova sadnja i održavanje. Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli je maksimalno sačuvano. Visoko zelenilo autohtonih vrsta je reporni element izgrađenog prostora i tako utiče na konturu i geometriju planiranog ambijenta."

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

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "IRIS JEW" DOO Budva, na idejno rješenje izgradnje turističkih objekata, apartmansi objekti "C" i "D" – faza II, apartmansi blok 2* (planom zadato: turizam – apartmansko naselje (TAN) i sport i rekreacija), na k.p. 292/1, 293/1 KO Reževići I, opština Budva, dio UP 32, u zahvatu LSL-a "Poljane" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 25/11), izrađenim od strane „Arhi Studio Dizajn“ DOO Budva predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/25-205/3 od 02.02.2026.godine ovjereno elektronskim potpisom odgovornog projektanta Tomislava Jovića dana 02.02.2026. godine u 13:52:48h, 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 8 dana od prijema istog. Žalba se dostavlja preko Službe 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

Glavni gradski arhitekta

Jelena Lazić, M. Arch.

