

PREUZETO DANA 30.12.2025
RADOJEVIĆ MILAN



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-22-332/25-201/2
Budva, 29.12. 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) 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 **Radojević Milan** iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane "PLAN M1" d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Angelike Gjorgon, dana 15.12.2025. godine u 13:59:57 + 01'00' za izgradnju 2 stambena objekta na k.p. 103/1 i 104/1 KO Buljarica I, koje čine UP I – 62 i UP I-63, zona I, u zahvatu DUP-a "Buljarica I" ("Službeni list CG - opštinski propisi" br. 34/16) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list Crne Gore", br. 56/18), Opština Budva donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost Radojević Milan iz Budve, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane "PLAN M1" d.o.o. Budva, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta Angelike Gjorgon, dana 15.12.2025. godine u 13:59:57 + 01'00', za izgradnju 2 stambena objekta (planom zadato: stambeni objekat) na k.p. 103/1 i 104/1 KO Buljarica I, koje čine UPI – 62 i UPI – 63. U zoni I, u zahvatu DUP-a "Buljarica I" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 34/16), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, ukupne korisne bruto razvijene građevinske površine za objekat 1 (na k.p. 103/1 – UP I-62): 160.00 m² (planom zadato: 160.00 m²), površine pod objektom: 80.0 m² (planom zadato: 80.00 m²), indeksa zauzetosti: 0.21 (planom zadato: 0.21), indeksa izgrađenosti: 0.42 (planom zadato: 0.42), spratnosti: Po+P+1 (planom zadato: 2) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem parking mjesta 1+1 za preostalu drugu UP koja čini lolaciju, (planom zadato: 1.1 PM/stan), površine pod zelenilom: 133.00 m² (ut uslovima: nije definisano). Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatim građevinskim linijama, shodno projektovanoj namjeni. I objekat 2 (na k.p. 104/1 – UP I-63):): 42.00 m² (planom zadato: 42.00 m²), površine pod objektom: 42.0 m² (planom zadato: 42.00 m²), indeksa zauzetosti: 0.26 (planom zadato: 0.26), indeksa izgrađenosti: 0.26 (planom zadato: 0.26), spratnosti: P (planom zadato: P) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem parking mjesta 1+1, (planom zadato: 1.1 PM/stan), površine pod zelenilom: 55.80 m² (ut uslovima: nije definisano). Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatim građevinskim linijama, shodno projektovanoj namjeni.

Obrazloženje

Aktom broj: UPI-22-332/25-201/1 od 15.12.2025.godine, Radojević Milan iz Budve (u daljem tekstu "Podnosioc zahtjeva") obratio se Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na **izmijenjeno** idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane "PLAN M1" d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Angelike Gjorgon, dana 15.12.2025. godine u 13:59:57 + 01'00' za izgradnju 2

stambena objekta na k.p. 103/1 i 104/1 KO Buljarica I, koje čine UP I – 62 i UP I-63, zona I, u zahvatu DUP-a "Buljarica I" ("Službeni list CG - opštinski propisi" br. 34/16) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list Crne Gore", br. 56/18). **Novo izmijenjeno idejno rješenje urađeno je na osnovu idejnog rješenja i glavnog projekta na koje je dobijena saglasnost glavnog gradskog arhitekta i prijave građenja objekta** i to saglasnost glavnog gradskog arhitekta, br: UPI-22-332/24-31/4 od 26.04.2024 god i prijave građenja stambenih objekata, br: 09-745/24-1562/1 od 27.11.2024 godine

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 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) 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) 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 br. 06-332/21-890/3 izdate dana 27.12.2021. godine i urbanističko-tehničke uslove br. 06-332/23-1512/2 izdate dana 02.02.2024. godine, od Sekreterijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije 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 izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj UPI-22-332/25-201/1 od 15.12.2025. godine, projektovano od strane "PLAN M1" d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Angelike Gjorgon, dana 15.12.2025. godine u 13:59:57 + 01'00' za izgradnju 2 stambena objekta na k.p. 103/1 i 104/1 KO Buljarica I, koje čine UP I – 62 i UP I-63, zona I, u zahvatu DUP-a "Buljarica I" ("Službeni list CG - opštinski propisi" br. 34/16) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list Crne Gore", br. 56/18), konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja 2 stambena objekta (planom zadato: stambeni objekat) na k.p. 103/1 i 104/1 KO Buljarica I, koje čine UPI – 62 i UPI – 63 U zoni I, u zahvatu DUP-a "Buljarica I" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 34/16), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima, ukupne korisne bruto razvijene građevinske površine za objekat 1 (na k.p. 103/1 – UP I-62): 160.00 m² (planom zadato: 160.00 m²), površine pod objektom: 80.0 m² (planom zadato: 80.00 m²), indeksa zauzetosti: 0.21 (planom zadato: 0.21), indeksa izgrađenosti: 0.42 (planom zadato: 0.42), spratnosti: Po+P+1 (planom zadato: 2) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem parking mjesta 1+1 za preostalu drugu UP koja čini lokaciju, (planom zadato: 1.1 PM/stan), površine pod zelenilom: 133.00 m² (ut uslovima: nije definisano). Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatim građevinskim linijama, shodno projektovanoj namjeni. I objekta 2 (na k.p. 104/1 – UP I-63): 42.00 m² (planom zadato: 42.00 m²), površine pod objektom: 42.0 m² (planom zadato: 42.00 m²), indeksa zauzetosti: 0.26 (planom zadato: 0.26), indeksa izgrađenosti: 0.26 (planom zadato: 0.26), spratnosti: P (planom zadato: P) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem parking mjesta 1+1, (planom zadato: 1.1 PM/stan), površine pod zelenilom: 55.80 m² (ut uslovima: nije definisano). Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatim građevinskim linijama, shodno projektovanoj namjeni.

Shodno navedenom a uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni 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).

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Buljarica I“, utvrđeno je da: *„Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture sa elementima moderne, mora biti reprezentativna, svojim volumenom i obradom fasade da bude uklopljena u prirodni ambijent upotrebom tradicionalnih materijala i detalja. Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su: kamen, drvo i dr.(fasada 50% kamen). Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju. Upotrebe fasadnih obrada na objektima treba da su u srazmjerom odnosu otvorenih i zatvorenih površina. Isključuje se upotreba jakih nemediteranskih boja fasada, koje nisu primjerene za ovo podneblje. Ograde mogu biti cca 50% transparentne – staklo (neutralnih i nedominantnih boja) ili kovano gvožđe i cca 50% pune. Otvore (prozore i balkonska vrata) projektovati tako da vizuelni efekat iz enterijera stvara sliku jedinstvenog prostora (enterijer-eksterijer). Krovovi su predviđeni ravni ili u kombinaciji ravnih i kosih, s tim da kose krovne površine budu manjeg volumena. Krovna atika kod ravnih krovova je cca 60cm. Ravni krovovi mogu biti kao prohodne terase ili neprohodne. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte i dijela prostora za postavljanje solarnih kolektora. Objekti su svojom dužom stranom orijentisani prema moru i prate nagib terena“.*

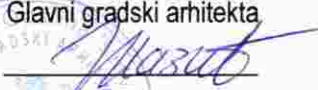
Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je u tehničkom opisu navedeno: *„Arhitektonskim oblikovanjem objekat stvara savremeni arhitektonsko-likovni izraz karakterističan za ambijent ovog prostora, mediteranskog karatera saglasno lokaciji na kojoj je planiran Oblikovno objekti se uklapaju u kontekst sa predviđenom namjenom uz upotrebu tradicionalnih materijala i detalja. Fasadni elementi i materijali su prilagođeni urbanim cijelinama u ovom podneblju. Fasade su projektovane u kombinaciji demit i kamena fasada, s tim da je učešće kamene fasade na svakom objektu više od 50%. Fasade će biti obrađena kamenom SPLIT FACE TUMBLED RAL 1015 Light ivory (RAL Classic), kao i dio demit fasadom u boji RAL 080 93 05 mlječno bijela (RAL Classic)Terasa na terenu kod objekta 1 na UP I-62 natkrivena je drvenom pergolom. Bravarija na objektu je aluminijumska u boji drveta. Krovovi objekta su kosi, pokriveni mediteran crepom u boji RAL 3009 Oxide red (RAL Classic). Parterno uređenje terena koje je u denivelaciji, riješeno je kaskadnim AB zidovima, obloženim kamenom. Staze, ab stepenište i podesti su prekriveni kamenom. Na terenu je predviđeno visoko i nisko rastinje, takođe, na obje urbanističke parcele se nalaze zasadi maslina koje se zadržavaju. Krovovi objekata su dvovodni, odnosno kod objekta 1 je kombinacija dvovodnih krovova, a kod objekta 2 je dvovodni, nagiba 23° i obloženi mediteran crijepom, a ispod kojeg su svi potrebni slojevi za zaštitu od vode i toplote. Parterno uređenje terena koje je u denivelaciji, rešeno je kaskadnim AB zidovima, obloženih kamenom. Staze oko oba objekta obložene su kamenom. Prostor namijenjen parkiranju obložen je behaton elementima ispunjenim zelenilom. U parternoj kompoziciji kao i u žardinjerima oblikovanim podzidama, predviđen je mediteranski autohtoni parter. Na većim površinama predviđeno je sijanje travne smješe, kao i sadnja visokog drveća, srednjeg žbunastog rastinja i*

atraktivnih cvjetnica koje treba saditi tako da period cvetanja bude tokom cijele godine. Obavezno je prisustvo autohtonih vrsta koje su karakteristične za ovo područje u kome dominiraju kadulja, ružmarin, lavanda i bršljan, dok se predviđa da travnjak bude otporan na sušu i gaženje, kao sadnja i stabala maslina. Na taj način objekat uspešno poštuje izvorni arhitektonski stil i samim tim uljepšava javni prostor".

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

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Radojević Milan, na izmijenjeno idejno rješenje izgradnje 2 stambena objekta (planom zadato: stambeni objekat) na k.p. 103/1 i 104/1 KO Buljarica I, koje čine UP I-62 i UP I-63, u zahvatu DUP-a "Buljarica I" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 34/16) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list Crne Gore", br. 56/18), izrađenim od strane "PLAN M1" d.o.o. Budva, ovjerenog elektronskim potpisom projektanta Angelike Gjorgon, dana 15.12.2025. godine u 13:59:57 + 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 8 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.

Glavni gradski arhitekta

Jelena Lazić, M. Arch.



Rješenje obradio:

Mirko Mitrović, dipl.ing.arh



Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi