



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: УП II-05-042/26-100/4

07. септемба 2026. године

ОПШТИНА БУДВА

СЛУЖБА ГЛАВНОГ ГРАДСКОГ АРХИТЕКТЕ

БУДВА

Трг Сунца бр.3

Доставља се рјешење број и датум горњи. У складу са чланом 131 Закона о управном поступку (" Службени лист Црне Горе" , бр.56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), исто је потребно без одлагања доставити странкама.



ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Жаклина Радуловић

Žaklina Radulović

Достављено:

- а/а;
- наслову



Црна Гора
Министарство просторног планирања, урбанизма
и државне имовине



Број: УП II-05-042/26-100/4

07.септембар 2026.године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног Градског архитекте, на основу чл.8,10,22 ст.2 у вези чл. 22 ст.1 и 25 Закона о изградњи објеката ("Службени лист Црне Горе" број 19/25, 92/25 и 160/26) као и чл.18,46 став 1 и 126 став 9 Закона о управном поступку ("Службени лист Црне Горе " 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17) одлучујући по жалби Вујовић Педрага и Ненада из Будве, изјављеној против рјешења Главног градског архитекте Општине Будва бр.УП I 22-332/26-44/11 од 28.07.2026.године, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

УСВАЈА СЕ жалба Вујовић Педрага и Ненада из Будве, па се **ПОНИШТАВА** рјешење Главног градског архитекте Општине Будва бр.УП I 22-332/26-44/11 од 28.07.2026.године.

ДАЈЕ СЕ САГЛАСНОСТ подносиоцима захтјева ВУЈОВИЋ ПРЕДРАГУ И НЕНАДУ из Будве, на идејно рјешење фазе градње два апартманска објекта са 3*, на локацији- урбанистичке парцеле Т29 коју чини катастарска парцела број 2367/1 КО Тудоровићи, у захвату Локалне студије локације „Тудоровићи“ („Службени лист ЦГ“ – општински прописи број 11/09), Општина Будва, пројектовано од стране „АТРИУМ“ ДОО, Будва, овјерено електронским потписом пројектанта дана 02.09.2026. године у 16:16:50 +02'00', израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: индекс заузетости 0.20 (планом прописано максимално 0.20); заузетост парцеле 279,98 м² (планом прописано максимално 280,00 м²); индекс изграђености 0.60 (планом прописано максимално 0.60); бруто грађевинска површина 839,37 м² (планом прописано максимално 840,00 м²); спратност С+П+1 (планом прописано максимално С+П+1); другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Образложење

Првостепени орган- Главни градски архитекта Општинр Будва донио је оспорено рјешење број:УП I-22322/26-44/11 од 28.07.2026.године, којим се одбија захтјев именованих подносилаца за давање сагласности на идејно рјешење фазе градње два апартманска објекта на УП Т 29 у захвату ЛСЛ „Тодоровићи“.

Првостепени орган је у битном навео да предато идејно рјешење није у склађено са планским документом у погледу невелика нагиба приступне саобраћајнице(наводећи нагиб од цца 34%) материјализације фасаде, процента зеленила, прорачуна БРГП-а у дијелу кровне плоче гараже, као и недостатка сагласности за прикључак на водоводну мрежу преко приватних парцела.

Против наведеног рјешења жалбу су благовремено изјавили подносиоци захтјева, побијајући га због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања, погрешне примјене материјалног права и повреда правила поступка. У жалби се истиче да је првостепени орган погрешно протумачио саобраћајне параметре, занемарујући реално стање на терену и стручно тумачење обрађивача плана Зорана Дашића, дипл.инг.грађ., те да константно уводи нове примједбе које нијесу биле предмет ранијег укидног рјешења овог Министарства бр. УП II -05-042/26/100/2 од 05.06.2026.године, чиме директно крши правила управног поступка и онемогућава странку да оствари своја права. У коначном се предлаже, да се побијано рјешење поништи и пројектовано идејно рјешење добије сагласност.

Поступајући по жалби, Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине је утврдило да је у конкретној управној ствари већ једном поништило рјешење првостепеног органа(Рјешењем бр. УП II- 05-042/26-100/2 од 05.06.2026.године) и предмет вратило на поновни поступак и одлучивање са јасним налозима. Како првостепени орган у поновном поступку није поступио по налозима другостепеног органа, већ је поново донио незаконито рјешење, стекли су де услови из члана 126 став 9 закона о управном поступку Црне Горе, који императивно прописује обавезу другостепеног органа да сам поништи рјешење и мериторно ријеши управну ствар.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката ("Службени лист Црне Горе" број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, грдаског парка и објекта из чл. 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко – техничким условима у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), док је ставом 2 истог члана прописано

да Главни градски архитекта даје сагласност на 1) идејно рјешење архитектонског пројекта из става 1 овог члана, који се односи на зграде до 3000м² бруто грађевинске површине, осим хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта и као и на идејно рјешење пројекта архитектуре привременог објекта за који се израђује главни пројекат, у односу на обликовање, материјализацију и урбанистичке параметре из програма из чл. 72 ст.3 и 5 овог закона.

Чланом 8 Закона о изградњи објеката ("Службени лист Црне Горе" број 19/25, 92/25 и 160/25) дата је дефиниција техничке документације и утврђено је да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2 истог члана закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко- техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 ст.1 тачка 1 овог закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став.2 Закона чини обавезаност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко- техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката ("Службени лист Црне Горе" број 19/25, 92/25 и 160/25) наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објеката а нарочито: уклапање објеката у простор, положај објеката у оквиру локације и према сусједним објектима;3Д визуелизација објеката; услови и рјешења прикључења објеката на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Ово Министарство је по разматрању жалбе, ожалбеног рјешења, и осталих списа ове управне ствари ослучило као у диспозитиву рјешења, а ово из следећих разлога:

Смјерницама из Локалне студије локације „Тудоровићи“ („Службени лист ЦГ“ – општински прописи број 11/09), Општина Будва, на предметној локацији урбанистичка парцела Т29, коју чини катастарска парцела број 2367/1 КО Тудоровићи, предвиђена је намјена туризам. Урбанистички показатељи прописани Планом за ову урбанистичку парцелу су: максимални индекс заузетости 0,20; максимална површина под објектима 280 м²; максимални индекс изграђености 0,60; максимална бруто грађевинска површина објекта 840 м²; максимална спратност С+П+1. Површина локације, односно урбанистичке парцеле, сходно елаборату парцелације је 1424 м².

Сходно смјерницама Плана, у оквиру планиране намјене објекта туризам се на подручју захвата третира у смислу пружања услуга смјештаја туристима са функцијом становања кроз изнајмљивање вила, кућа, апартмана и соба. Остали, раније наведени објекти за пружање услуга смјештаја туристима се уклапају у намјену становања јер је она дефинисана као претежна намјена. Становање мање

густине у зони нове изградње са вишепородичним становањем подразумијева број станова у објекту од 4 до 6, при чему се и туристички апартман сматра стамбеном јединицом.

Правилником о врстама, минимално-техничким условима и категоризацији угоститељских објеката (чланом „Службени лист ЦГ” број 36/18) није предвиђена туристичка вила као самостална пословна јединица. Чланом 29 став 1 предвиђено слједеће: „Туристичка вила је објекат који може да буде у приватној својини и који се налази и дио је туристичког ризорта и користи садржаје туристичког ризорта којима управља један управљач.”

У члану 21 дефинисана је кућа за изнајмљивање туристима, као архитектонски и функционално аутономни грађевински објекат са сопственим двориштем, која се издаје искључиво као цјелина, појединцу или групи туриста на одређено вријеме. У члановима 19 и 20 дефинисани су туристички апартмани и туристички апартмански блок. Туристички апартман се састоји од дневног боравка, једне или више соба, кухиње и купатила и намијењен је смјештају туриста на одређено вријеме. Апартмански блок се састоји од 5 и више туристичких апартмана у оквиру истог грађевинског објекта.

На предметној локацији предвиђена су два објекта чија је изградња планирана у двије фазе. Терен на којем је предвиђена градња је у нагибу, са денivelацијом у односу на западну страну и ка мору и неправилног је облика. Колски прилаз објекту предвиђен је са западне стране парцеле, све у складу са Планом. Укупна површина парцеле сходно елаборату парцелацији који је саставни дио идејног рјешења је 1424,00 м². Однос остварених и прописаних урбанистичких параметара је: индекс заузетости 0,20 (планом прописано максимално 0,20); заузетост парцеле 279,98 м² (планом прописано максимално 280,00 м²); индекс изграђености 0,60 (планом прописано максимално 0,60); бруто грађевинска површина 839,37 м² (планом прописано максимално 840,00 м²); спратност С+П+1 (планом прописано максимално С+П+1). Бруто површина гараже и техничке просторије износи 40,82 м². Укупно остварени број паркинг мјеста на локацији је 13.

Сходно смјерницама Плана, потребан број паркинг мјеста обезбиједити у оквиру сопствене парцеле, на отвореним паркинзима или као гаражна мјеста у подземним етажама, према нормативу: за апартмане 1.5 ПМ/ апартману 60 м². Паркирање је обезбијеђено за 6 аутомобила у склопу урбанистичке парцеле, уз саобраћајницу, на отвореном паркингу, 2 паркинг мјеста у гаражи-помоћном објекту у склопу парцеле као и 5 паркинг мјеста испред објекта фазе 2. У склопу прве фазе позициониран је објекат уз локалну саобраћајницу на западној и јужној страни парцеле. Спратност објекта је С+П+1 са по двије апартманске јединице по етажи. Јединице које се налазе у сутерену имају директан приступ, са јужне односно сјеверне стране. Приземље и спрат су повезани унутрашњим степеништем којем се приступа са задње, источне стране објекта. Колски приступ објекту је са западне стране док је пјешачки приступ преко степеништа по терену и приступних стаза у

објекту. Друга фаза је објект позициониран унутар парцеле на источној страни парцеле. Приступ објекту је преко приступне саобраћајнице у оквиру парцеле, којом се приступа паркингу испред објекта и гаражи у оквиру уређења терена. На сваком спрату се налази по једна апартманска јединица. Приземље и спрат су повезани унутрашњим степеништем којем се приступа са задње, источне стране објекта. Пјешачки приступ је преко степеништа по терену и приступних стаза у објект. У склопу објекта прве фазе налазе се, на свим етажама, по два двособна апартмана. У објекту друге фазе на свим етажама налази се по један двособни апартман.

Напомена: У саобраћајно-техничким условима број 07-354/26-50/2 од 26.02.2026. године наведено је: „Како у графичком прилогу плана приказана висинска кота која би резултирала подужним нагибом 34% - знатно већим од максимално дозвољених вриједности дефинисаних текстуалним дијелом плана, иста се не може сматрати коначно утврђеном техничком котом, већ оријентационим планским податком који подлијеже провјери и усклађивању у фази пројектовања.“

На основу геодетске подлоге ГЕОД д.о.о. утврђено је да су поједине висинске коте у Прилогу број 17 – Саобраћај нетачно приказане, односно међусобно пермутоване, због чега се добија подужни нагиб од 34%, који није у складу са максимално дозвољеним вриједностима плана.

Имајући у виду да графички приказане коте имају плански и оријентациони карактер, коначна нивелета и геометрија саобраћајнице утврђују се на основу геодетског снимка и стварног стања на терену кроз техничку документацију.

Даље доказивање испуњености услова биће предмет поступка издавања грађевинске дозволе, како је наведено: „Доказ о испуњености једног од наведених услова доставља се у поступку издавања грађевинске дозволе“.

На основу члана 22 став 9 Закона Главни државни архитекта не врши провјеру доказа у погледу имовинско правних односа на земљишту и објекту.

Планским документом грађевинска линија представља крајњу границу за изградњу објекта. Грађевинска линија према регулационој линији је обавезујућа и на њу се поставља једна фасада објекта. Минимално одстојање објекта од бочних граница парцеле за слободностојеће објекте је 2.5 м. Минимално одстојање објекта од задње границе парцеле је 3 м. Минимално одстојање објекта од сусједног објекта је 4 м. Планирани објект адекватно је позициониран на локацији, у оквирима простора за градњу дефинисаног грађевинским линијама. Спратност објекта је С+П+1. Максимална висина шљемена крова објекта (или врха највишег сљемена, код сложених кровова) је 3,50 м мјерено од горње ивице вијенца до сљемена крова. Укупна висина објекта у Фази И, до врха сљемена крова је 10,73 м, укупна висина објекта у Фази ИИ, до врха сљемена крова је 10,38 м. Спратна висина етаже у Фази И, у сутерену, износи 2,70 м, надземних етажа 3,00 м. Спратна висина етаже у Фази ИИ, у сутерену, износи 3,50 м, надземних етажа је 3,00 м.

Сходно смјерницама Плана, туристички објекти треба да садрже минимум 50% зелених површина у односу на урбанистичку парцелу и 30% пјешачких и прилазних путева. На парцели је обезбијеђена адекватна квадратура под зеленилом.

Објекат је пројектован као објекат са савременим архитектонским изразом уз примјену материјала и завршних обрада прилагођених локалном амбијенту. Објекти се највећим дијелом облажу каменом из локалних мајдана, типа буња. Камен је свијетле боје, димензија 20 цм x слободна дужина. Дио фасадних површина, односно унутрашњост тераса, обрађен је у систему демит фасаде, са завршним фасадним премазом у боји РАЛ 9001. Чела тераса, надстрешнице на улазима и поједини дијелови подрума предвиђени су са завршном обрадом бавалит, у боји РАЛ 7002. Отвори на фасади предвиђени су од алуминијумских профила, застакљени термопан стаклом и опремљени гриљама. Боја прозора и балконских врата фасадне браварије је маслинастозелена РАЛ 6003. Ограде на терасама објеката предвиђене су од кованог гвождја, анкероване у плочу и фасадни зид. Кров објеката предвиђене је као коси двоводни кров. Ограде на унутрашњем степеништу предвиђене су од металних профила.

Увидом у предметну документацију утврђено је да је допуњено идејно рјешење за изградњу апартманског објекта – фазна градња – на локацији урбанистичке парцеле Т29 коју чини катастарска парцела број 2367/1 КО Тудоровићи, у захвату Локалне студије локације „Тудоровићи“ („Службени лист ЦГ“ – општински прописи број 11/09), Општина Будва, пројектовано од стране „АТРИУМ“ ДОО, Будва, овјерено електронским потписом пројектанта дана 02.09.2026. године у 16:16:50 +02'00', израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: индекс заузетости 0.20 (планом прописано максимално 0.20); заузетост парцеле 279,98 м² (планом прописано максимално 280,00 м²); индекс изграђености 0.60 (планом прописано максимално 0.60); бруто грађевинска површина 839,37 м² (планом прописано максимално 840,00 м²); спратност С+П+1 (планом прописано максимално С+П+1); другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објеката и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Предметним идејним рјешењем предвиђена је фазна изградња два апартманска објекта, и то кроз Фазу I и Фазу II, при чему је укупни планирани капацитет изградње сагледан у оквиру предметне урбанистичке парцеле.

Уз идејно рјешење достављена је изјава пројектанта да је техничка документација израђена у складу са Планом, законима и прописима и овјерен елаборат парцелације као и изјава о тачној локацији планираног објекта од овлашћеног геодете.

Сходно наведеном, констатује се да је пројектовани објекат усаглашен са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта) као и са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Како пројектовани објекат испуњава све урбанистичко- техничке параметре (индекс заузетости, индекс изграђености, спратност, паркинг мјеста, проценат зеленила) и смјернице за архитектонско обликовање и материјализацију из планског документа ЛСЛ „Тодоровићи“ основани су жалбени наводи да је првостепени орган погрешно примијенио материјално право.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева Вујовић Предрагу и Ненаду, на идејно рјешење фазе градње два апартманска објекта са 3*, на локацији- урбанистичке парцеле Т29 коју чини катастарска парцела број 2367/1 КО Тудоровићи, у захвату Локалне студије локације „Тудоровићи“ („Службени лист ЦГ“ – општински прописи број 11/09), Општина Будва, пројектовано од стране „АТРИУМ“ ДОО, Будва, овјерено електронским потписом пројектанта дана 02.09.2026. године у 16:16:50 +02'00', израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: индекс заузетости 0.20 (планом прописано максимално 0.20); заузетост парцеле 279,98 м² (планом прописано максимално 280,00 м²); индекс изграђености 0.60 (планом прописано максимално 0.60); бруто грађевинска површина 839,37 м² (планом прописано максимално 840,00 м²); спратност С+П+1 (планом прописано максимално С+П+1); другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Сагласно изложеном, овај орган је примијенио одредбу чл.126 став 9 Закона о управном поступку, поништио првостепено рјешење и сам мериторно одлучио као у диспозитиву овог рјешења.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се покренути управни спор, тужбом пред Управним судом Црне Горе у року од 20 дана од дана пријема рјешења.

ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Жаклина Радуловић
Jaklina Radulovic



Достављено:

- Служби Главног градског архитекте Општине Будва
- а/а.