



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-15009/3
Podgorica, 24.12.2025. godine

„GALOP INŽENJERING“ DOO

BUDVA

Jadranski put br.21

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.12.24
14:21:17 +01'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-15009/3

Podgorica, 24.12.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „GALOP INŽENJERING“ Doo Budva, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kotor Arh“ Doo Kotor za izgradnju objekta višespratne javne garaže sa garažnim mjestima i komercijalnim djelatnostima, na kat. parc. br. 515/2, 555/11, 533/2 i 519/3 sve KO Budva, odnosno na dijelu urbanističke parcele UP5, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Rozino I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 1/09), Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „GALOP INŽENJERING“ Doo Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kotor Arh“ Doo Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.12.2025.godine u 08:42:16 + 01'00', za izgradnju objekta višespratne javne garaže sa garažnim mjestima i komercijalnim djelatnostima, na kat. parc. br. 515/2, 555/11, 533/2 i 519/3 sve KO Budva, odnosno na dijelu urbanističke parcele UP5, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Rozino I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 1/09), Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 18 213,33m² (planom zadato 18 858,38m²), indeksa izgrađenosti 7,05 (planom zadato 7,27), površine pod objektom 2 064,78m² (planom zadato 2 101,14m²); indeksa zauzetosti 0,80 (planom zadato 0,81); spratnosti Po+Su+P+6 (planom zadato 2Po+P+6) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-15009/1 od 27.11.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „GALOP INŽENJERING“ Doo Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kotor Arh“ Doo Kotor za izgradnju objekta višespratne javne garaže sa garažnim mjestima i komercijalnim djelatnostima, na kat. parc. br. 515/2, 555/11, 533/2 i 519/3 sve KO Budva, odnosno na dijelu urbanističke parcele UP5, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Rozino I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 1/09), Opština Budva

Članom 22 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da 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); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 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 st.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“ broj 19/25 i 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 ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-061-1187/3 izdati dana 27.11.2018. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva; Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-061-401/2 izdati dana 21.12.2018. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Shodno planskom dokumentu predmetna lokacija je prema namjeni višespratna javna garaža sa garažnim mjestima i komercijalnim djelatnostima. Maksimalna dozvoljena spratnost je 2Po+P+6 (dva podzemna nivoa, prizemlje i 6 etaža). Podzemna etaža može biti garaža – G; podrum – Po ili suteran – Su. Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu) osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. Građevinska linija je definisana u grafičkom prilogu karta regulacije i predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Prema tabeli sa urbanističkim pokazateljima neophodno obezbijediti 564 parking odnosno garažna mjesta i 257m² zelenih površina. Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. U uslovima za arhitektonsko oblikovanje propisano je da se u obradi fasada koriste svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker,...).

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Kotor Arh“ DOO Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.12.2025.godine u 08:42:16 + 01:00, za izgradnju objekta višespratne javne garaže sa garažnim mjestima i komercijalnim djelatnostima, na kat. parc. br. 515/2, 555/11, 533/2 i 519/3 sve KO Budva, odnosno na dijelu urbanističke parcele UP5, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Rozino I" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 1/09), Opština Budva, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta višespratne javne garaže sa garažnim mjestima i komercijalnim djelatnostima, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 18 213,33m² (planom zadato 18 858,38m²), indeksa izgrađenosti 7,05 (planom zadato 7,27), površine pod objektom 2 064,78m² (planom zadato 2 101,14m²); indeksa zauzetosti 0,80 (planom zadato 0,81); spratnosti Po+Su+P+6 (planom zadato 2Po+P+6). Objekat je propisno udaljen od granica sa susjednim parcelama shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju. U objektu je predviđeno 500 parking mjesta za automobile i 112 parking mjesta

za motore. Od ukupne BRGP objekta, površina za garažu iznosi 15 620,92m², dok površina za komercijalne djelatnosti iznosi 2 592,41m². Zelene površine u parteru su predviđene u površini od 123,40m², dok je vertikalno zelenilo predviđeno u površini od 275,41m². Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije planirani objekat je projektovan u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta) kao i sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „GALOP INŽENJERING“ Doo Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kotor Arh“ Doo Kotor ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.12.2025.godine u 08:42:16 + 01:00', za izgradnju objekta višespratne javne garaže sa garažnim mjestima i komercijalnim djelatnostima, na kat. parc. br. 515/2, 555/11, 533/2 i 519/3 sve KO Budva, odnosno na dijelu urbanističke parcele UP5, u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Rozino I" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 1/09), Opština Budva, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i 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).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Mirjana Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Đurišić Date: 2025.12.24
14:22:07 +01'00'