



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: 05-332/25-13882/2
Podgorica, 25.02.2026. godine

ZEC NEMANJA I ZEC SINIŠA

BUDVA
Dubovica bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



MINISTAR

Slaven Radunović

Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-13882/2
Podgorica, 25.02.2026. 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 Zec Nemanje i Zec Siniše iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kalos“ Doo Budva, za izgradnju višestambenog objekta – turističko stanovanje, na kat. parceli br. 1418/24 KO Budva, odnosno na urbanističkoj parceli UP16, u bloku 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rozino II“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 11/09), Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva Zec Nemanji i Zec Siniši iz Budve, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „KALOS“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.02.2026.godine u 13:12:36 +01'00', za izgradnju višestambenog objekta – turističko stanovanje, na kat. parceli br. 1418/24 KO Budva, odnosno na urbanističkoj parceli UP16, u bloku 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rozino II“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 11/09), Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 3 269,85m² (planom zadato 3 314,00m²), indeksa izgrađenosti 3,80 (planom zadato 3,85), površine pod objektom 861,00m² (planom zadato 861,00m²); indeksa zauzetosti 0,55 (planom zadato 0,55); spratnosti 2G+P+5+Ps (planom zadato G+P+5+Pk – uz mogućnost izgradnje više podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije 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 05-332/25-13882/1 od 31.10.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se Zec Nemanji i Zec Siniš iz Budve, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kalos“ Doo Budva, za izgradnju višestambenog objekta – turističko stanovanje, na kat. parceli br. 1418/24 KO Budva, odnosno na urbanističkoj parceli UP16, u bloku 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rozino II“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 11/09), Opština Budva.

Članom 22 stav 1 tačka 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).

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 su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-333/25-4932/6 izdati dana 07.07.2025. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije 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 stanovanje velike gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine i visoki objekti) – SV2. Stanovanje veće gustine predstavlja tip stanovanja sa jednoporodičnim, višeporodičnim i višestambenim objektima, pri čemu se i turistički apartman spatra stambenom jedinicom.

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata data je u tabeli urbanističkih pokazatelja i za predmetnu lokaciju iznosi G+P+5+Pk. Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele iznosi 3,00m. Ovo rastojanje može biti i manje ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 6,00m. Minimalno odstojanje od zadnje granice parcele je 3,00m; izuzetno ovo rastojanje može biti manje (2,00m), ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 6,00m. Podzemne etaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. Udaljenje građevinske linije garaže (GLG) od bočnih i zadnje granice parcele je 1,50m. GLG prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom UP. Izgradnja na ivici parcele moguća je uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20m, na minimalnoj visini od 3,00m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Za objekte turističke namjene u okviru druge pretežne namjene važe uslovi za pretežnu namjenu, osim uslova za rješavanje mirujućeg saobraćaja i ograđivanja. S tim u vezi, potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu 0,7PM/apartmanu.

Smjernicama iz plana je propisana površina pod zelenilom i za predmetnu lokaciju iznosi 194m².

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju je propisano da je u obradi fasada potrebno koristiti svijetle i prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker). Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalan način.

Uvidom u dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „KALOS“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.02.2026.godine u 13:12:36 +01'00', za izgradnju višestambenog objekta – turističko stanovanje, na kat. parc. br. 1418/24 KO Budva, odnosno na urbanističkoj parceli UP16, u bloku 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Rozino II" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 11/09), Opština Budva, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja višestambenog objekta – turističko stanovanje ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 3 269,85m² (planom zadato 3 314,00m²), indeksa izgrađenosti 3,80 (planom zadato 3,85), površine pod objektom 861,00m² (planom zadato 861,00m²); indeksa zauzetosti 0,55 (planom zadato 0,55); spratnosti 2G+P+5+Ps (planom zadato G+P+5+Pk – uz mogućnost izgradnje više podzemnih etaža). Projektovani objekat je propisno udaljen od granica sa susjednim urbanističkim parcelama. Sastavni dio idejnog rješenja čini i saglasnost vlasnika parcele za građenje objekta na manjem rastojanju. Za potrebe objekta planirana su 32 parking mjesta u okviru dvoetažne podzemne etaže u okviru objekta i 1 parking mjesto na urbanističkoj parceli, što čini ukupno 33 parking mjesta. Zelene površine na lokaciji čine 25% odnosno 217,00m².

Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije predmetni objekat je projektovan u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata. Materijalizacija završnog fasadnog omotača je predviđena u kombinaciji demit fasade u boji RAL 1013 i prirodnog kamena u bojama RAL9010, RAL1015.

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 u dijelu oblikovanja i materijalizacije.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocima zahtjeva Zec Nemanji i Zec Siniš iz Budve, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kalos“ Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.02.2026.godine u 13:12:36 +01'00', za izgradnju višestambenog objekta – turističko stanovanje, na kat. parceli br. 1418/24 KO Budva, odnosno na urbanističkoj parceli UP16, u bloku 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Rozino II" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 11/09), 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

