



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: 05-332/25-10202/4
Podgorica, 09.02.2026. godine

WOOW DOO

BUDVA

Mediteranska 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: 05-332/25-10202/4
Podgorica, 09.02.2026. 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 „Woow“ Doo Budva, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Fatima Ing“ DOO Podgorica, za izgradnju apartmanskog objekta na lokaciji koju čini UP 88, koju čine kat.parcele br.679/1, 685/2 i 685/3 sve KO Sveti Stefan, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Pržno- Kamenovo za dio Pržno- Podličak" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 11/09), Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjev „Woow“ Doo Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Fatima Ing“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.02.2026. godine u 11:23:18 + 01'00', za izgradnju apartmanskog objekta, na lokaciji koju čini UP 88, koju čine kat.parcele br.679/1, 685/2 i 685/3 sve KO Sveti Stefan, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Pržno- Kamenovo za dio Pržno- Podličak" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 11/09), Opština Budva ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta nadzemnih etaža 2.662m² (planom zadato 2.765m²), indeksa izgrađenosti 1.99 (planom zadato 2.00), površine pod objektom 504,88m² (planom zadato 505,00m²); indeksa zauzetosti 0.37 (planom zadato 0.37); spratnosti Su+P+3 / Su+P+4 (planom zadato Su+P+3 / Su+P+4 uz mogućnost organizovanja podrumске etaže) - 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 05-332/25-10202/1 od 15.08.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Woow“ Doo Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Fatima Ing“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.08.2025.godine u 10:06:45 + 02'00', za izgradnju apartmanskog objekta na lokaciji koju čini UP 88, koju čine kat.parcele br.679/1, 685/2 i 685/3 sve KO Sveti Stefan, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Pržno- Kamenovo za dio Pržno- Podličak" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 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 je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-061-605/3 izdati dana 20.07.2018. 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:

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Fatima-ing“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.02.2026. godine u 11:23:18 + 01'00', za izgradnju apartmanskog objekta, na katastarskim parcelama 679/1, 685/2 i 685/3 KO Sveti Stefan, u zahvatu DUP-a Pržno-Podličak („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 11/09) Opština Budva, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja apartmanskog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta nadzemnih etaža 2.662m² (planom zadato 2.765m²), indeksa izgrađenosti 1.99 (planom zadato 2.00), površine pod objektom 504,88m² (planom zadato 505,00m²); indeksa zauzetosti 0.37 (planom zadato 0.37); spratnosti Su+P+3 / Su+P+4 (planom zadato Su+P+3 / Su+P+4 uz mogućnost organizovanja podrumске etaže). Objekti su postavljeni uz poštovanje propisanih udaljenosti od granica susjednih parcela.

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Arhitektonsko - građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao graditeljski duh područja. Taj kontinuitet može i treba da se ostvaruje korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka, u zavisnosti od ambijenta u koem se predviđa nova izgradnja: poštovanje izvornog arhitektonskog stila, uljepšavanjem dvorišnih fasada, sprečavanjem kiča, upotrebom kvalitetnog zelenila, upotrebom adekvatnih materijala i boja i uljepšavanjem javnih prostora. Poželjna je primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom urešenja slobodnih površina na parceli.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji planirana izgradnja apartmanskog bloka - objekata A i B, spratnosti Su+P+3 i Su+P+4. U okviru suterena planirano je ukupno 39 parking mjesta. Kolski pristup objektima obezbijeden je sa donje kote

terena, koristeći prirodni pad terena, dok je pješački pristup ostvaren sa centralnog platoa između objekata. Objekti su projektovani u kontrolisanim gabaritima, sa jasno definisanim zonama javnog i intimnog karaktera, uz primjenu tradicionalnih oblikovnih principa i lokalnih materijala, u cilju adekvatnog uklapanja u postojeću ambijentalnu cjelinu. Prilikom projektovanja uzeti su u obzir tradicionalni oblici, koloriti i materijalizacija karakteristični za lokalno arhitektonsko nasljeđe. Fasada objekta orijentisana ka zapadnom putu, kao dominantna ulična fasada, oblikovana je u kombinaciji bež demit fasade i fasadne opeke, čime se naglašava njena reprezentativna uloga u odnosu na javni prostor. U arhitektonskom izrazu primijenjeni su jednostavni geometrijski oblici, čime je postignuto uklapanje u strukturu naselja. Potporni zidovi oko podruma, suterena i u okviru uređenja terena izvedeni su od kamenih ploča nepravilnog oblika. Krovovi objekata su kosi, sa mediteranskim crijepom i nagibom od 18°.

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

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorata je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Woow“ Doo Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Fatima Ing“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.02.2026. godine u 11:23:18 + 01'00", za izgradnju apartmanskog objekta na lokaciji koju čini UP 88, koju čine kat.parcele br.679/1, 685/2 i 685/3 sve KO Sveti Stefan, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Pržno- Kamenovo za dio Pržno-Podličak" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 11/09), Opština Budva, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih parametarima (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

