



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: 05-332/24-14530/7
Podgorica, 19.05.2025. godine

„GALOP INŽENJERING“ d.o.o. Budva

BUDVA
Jadranski put 21

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



Broj: 05-332/24-14530/7
Podgorica, 19.05.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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“ d.o.o. Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor za izgradnju apartmanskog objekta na katastarskoj parceli br. 422/34 KO Budva, koja čini UP4, u bloku 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I – Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 1/14); na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor, za izgradnju apartmanskih objekata na katastarskim parcelama br. 422/35 i 422/36 KO Budva, koje čine UP5 i UP6, u bloku 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I – Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 1/14); na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor, za izgradnju apartmanskih objekata na katastarskim parcelama br. 422/42 i 422/41 KO Budva, koje čine UP6 i UP7, u bloku 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I – Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 1/14), donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „GALOP INŽENJERING“ d.o.o. Budva na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 2.4.2025. godine u 10:34:35 +02'00', za izgradnju apartmanskog objekta na katastarskoj parceli br. 422/34 KO Budva, koja čini UP4, u bloku 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I – Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 1/14); na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 2.4.2025. godine u 10:35:11 +02'00', za izgradnju apartmanskih objekata na katastarskim parcelama br. 422/35 i 422/36 KO Budva, koje čine UP5 i UP6, u bloku 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I – Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 1/14); na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 2.4.2025. godine u 10:35:59 +02'00', za izgradnju apartmanskih objekata na katastarskim parcelama br. 422/42 i 422/41 KO Budva, koje čine UP6 i UP7, u bloku 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I – Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 1/14), Planirani objekti čine kompleks ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekata 3 191,84m² (planom zadato 3 221,20m²), indeksa izgrađenosti 0,89 (planom zadato 0,90), površine pod objektom 1 068,88m² (planom zadato 1 073,40m²); indeksa zauzetosti 0,30 (planom zadato 0,30); spratnosti Su+P+2, Po+P+2 (planom zadato G+P+2).

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/24-14530/1 od 04.11.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „GALOP INŽENJERING“ d.o.o. Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor za izgradnju apartmanskog objekta na katastarskoj parceli br. 422/34 KO Budva, koja čini UP4, u bloku 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I – Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 1/14); na idejno rješenje arhitektonskog projekta

projektovano od strane „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor, za izgradnju apartmanskih objekata na katastarskim parcelama br. 422/35 i 422/36 KO Budva, koje čine UP5 i UP6, u bloku 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I – Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 1/14); na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor, za izgradnju apartmanskih objekata na katastarskim parcelama br. 422/42 i 422/41 KO Budva, koje čine UP6 i UP7, u bloku 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I – Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 1/14).

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

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/23-1389/2 izdati dana 18.12.2023.godine od strane, Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva; Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/23-1391/2 izdati dana 18.12.2023.godine od strane, Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva, Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/23-1062/2 izdati dana 10.11.2023.godine od strane, Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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

Shodno smjernicama iz Planskog dokumenta predmetna lokacija se nalazi u okviru namjene stanovanje srednje gustine u zoni nove izgradnje – SS4. U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i: prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne i kancelarijske djelatnosti koje se osim u prizemljima objekata mogu obavljati i u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista.

Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se formiranje nove urbanističke parcele spajanjem dvije ili više urbanističkih parcela, do utvrđenog maksimuma iz UTU za svaku namjenu.

Ako je DUP-om planirana izgradnja jednog novog objekta, moguće je na istoj lokaciji izgraditi dva manja objekta i obrnuto, uz uslov da se ne smiju prekoračiti planom definisani urbanistički parametri.

Podzemna etaža (garaža, podrum ili suteran) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. BRGP podruma ili suterana se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene. Ukoliko je namjena podruma ili suterana garaža, stanarska ostava (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP.

Prema smjernicama iz Planskog dokumenta izgradnja na ivici parcele je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati bilo kakve otvore.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 2.4.2025. godine u 10:34:35 +02'00', za izgradnju apartmanskog objekta na katastarskoj parceli br. 422/34 KO Budva, koja čini UP4, u bloku 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I – Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 1/14), Opština Budva, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja apartmanskog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 567,60m² (planom zadato 586,00m²), indeksa izgrađenosti 0,89 (planom zadato 0,90), površine pod objektom 192,75m² (planom zadato 195,00m²); indeksa zauzetosti 0,30 (planom zadato 0,30); spratnosti Su+P+2 (planom zadato G+P+2).

Idejnim rješenjem je predviđena izgradnja apartmanskog objekta, sa podzemnom garažom koja je smještena u okviru suteranske etaže. U prizemlju objekta je smješten jedan dvosoban apartman. Budući da je gradnja objekta planirana na terenu u nagibu, u dijelu prizemlja, koji je ukopan, predviđaju se tehničke prostorije za potrebe održavanja objekta. Na prvom i drugom spratu se planira po jedan dvosoban apartman. U suteranu objekta su predviđena 4 parking mjesta i tehničke prostorije. Shodno namjeni suterana, površina istog nije uzeta u obračun ukupne BRGP objekta.

Izgradnja planiranog objekta na UP4 je predviđena do granice sa susjednim UP5 i UP6. U skladu sa navedenim smjernicama iz Plana, dostavljena je pisana saglasnost vlasnika susjednih urbanističkih parcela. Takođe, na bočnoj fasadi objekta, prema UP5 i UP6 nije predviđeno postavljanje otvora. Objekat svojim gabaritima poštuje definisane građevinske linije prema javnim površinama koje su definisane Planskim dokumentom.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 2.4.2025. godine u 10:35:11 +02'00', za izgradnju apartmanskih objekata na katastarskim parcelama br. 422/35 i 422/36 KO Budva, koje čine UP5 i UP6, u bloku 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I – Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 1/14), Opština Budva, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja apartmanskih objekata, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 1 238,07m² (planom zadato 1 242,00m²), indeksa izgrađenosti 0,89 (planom zadato 0,90), površine pod objektom 413,38m² (planom zadato 414,00m²); indeksa zauzetosti 0,30 (planom zadato 0,30); spratnosti Po+P+2 (planom zadato G+P+2).

Idejnim rješenjem je predviđena izgradnja dva apartmanska objekta, sa jednom podzemnom garažom koja je smještena u okviru podrumске etaže u objektu na UP5. U okviru objekata je predviđeno ukupno 6 apartmanskih jedinica. Budući da je gradnja objekta planirana na terenu u nagibu, u dijelu prizemlja (objekat na UP5), koji je ukopan, predviđaju se tehničke prostorije za potrebe održavanja objekta. U garaži objekta je predviđeno 7 parking mjesta, kao i tehničke prostorije. Shodno namjeni podruma, površina istog nije uzeta u obračun ukupne BRGP objekta.

Izgradnja planiranog objekta na UP5 je predviđena do granice sa susjednom UP7. U skladu sa navedenim smjernicama iz Plana, dostavljena je pisana saglasnost vlasnika susjednih urbanističkih parcela. Takođe, na bočnoj fasadi objekta, prema UP7, nije predviđeno postavljanje otvora. Objekti svojim gabaritima poštuju definisane građevinske linije prema javnim površinama koje su definisane Planskim dokumentom.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 2.4.2025. godine u 10:35:59 +02'00', za izgradnju apartmanskih objekata na katastarskim parcelama br. 422/42 i 422/41 KO Budva, koje čine UP6 i UP7, u bloku 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I – Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 1/14), Opština Budva, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja apartmanskih objekata, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 1 386,17m² (planom zadato 1 393,20m²), indeksa izgrađenosti 0,89 (planom zadato 0,90), površine pod objektom 462,75m² (planom zadato 464,40m²); indeksa zauzetosti 0,30 (planom zadato 0,30); spratnosti Po+P+2 (planom zadato G+P+2).

Idejnim rješenjem je predviđena izgradnja dva apartmanska objekta, sa jednom podzemnom garažom koja je smještena u okviru podrumске etaže u objektu na UP7. U okviru objekata je predviđeno ukupno 9 apartmanskih jedinica. Parkiranje je riješeno u okviru podzemne etaže, u kojoj je smješteno 6 parking mjesta, dok su na nadzemnom parking u obezbijeđena 4 parking mjesta, što čini ukupno 10 parking mjesta. Shodno namjeni podruma, površina istog nije uzeta u obračun ukupne BRGP objekta.

Objekti svojim gabaritima poštuju građevinske linije koje su definisane Planskim dokumentom.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim, odnosno sa zadatom građevinskom linijom i osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Novi ambijent, objekat, zgrada i slično ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina. U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, siva, bež, oker). Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalan način. Krovovi objekata mogu biti kosi ili ravni u zavisnosti od arhitektonske koncepcije.

Uvidom u dostavljena idejna rješenja utvrđeno je da projektovani objekti svojom formom i upotrijebljenim materijalima ne narušavaju zatečene arhitektonsko-graditeljske vrijednosti uže i šire lokacije. Fasada je predviđena kao demit u kombinaciji sa kamenim pločama. Boje koje se primjenjuju su u tonovima RAL 1013, RAL 1019 i RAL 4055. Krovovi objekata su ravni, zeleni i neprohodni.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno 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 „GALOP INŽENJERING“ d.o.o. Budva na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor, za izgradnju apartmanskog objekta na katastarskoj parceli br. 422/34 KO Budva, koja čini UP4, u bloku 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I – Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 1/14); na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor, za izgradnju apartmanskih objekata na katastarskim parcelama br. 422/35 i 422/36 KO Budva, koje čine UP5 i UP6, u bloku 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I –

Izmjene i dopune" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 1/14); na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „KOTOR ARH" d.o.o. Kotor, za izgradnju apartmanskih objekata na katastarskim parcelama br. 422/42 i 422/41 KO Budva, koje čine UP6 i UP7, u bloku 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I – Izmjene i dopune" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 1/14).

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025) propisano je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

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

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

