



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon +382 33 699-043, e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/26-6/4
Budva, 11.02.2026.godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, na osnovu člana 8,10,22 i 25 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 19/25) kao i na osnovu člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" br 46/14, 20/15, 40/16, 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca **Ljubinka Radunović** iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "FATIMA-ING" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Jelene Radonjić, dana 06.02.2026. godine u 09:56:15 + 01'00' za izgradnju turističko – apartmanskog bloka, na katastarskoj parceli k.p. 1495/1 KO Budva, koja čini UP 43 u bloku 2, zahvatu DUP-a "Rozino II" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09), Opština Budva donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva **Ljubinka Radunović** iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "FATIMA-ING" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Jelene Radonjić dana 06.02.2026. godine u 09:56:15 + 01'00', za izgradnju turističkog – apartmanskog bloka, (planom zadato: zona SS1- stanovanje srednje gustine), u bloku 2 na UP 43 koju čini k.p. 1495/1 KO Budva, u zahvatu DUP-a "Rozino II" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09), opština Budva, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, osnovnih urbanističkih parametara (ukupne korisno bruto razvijene građevinske površine: 641.59 m² (planom zadato: 644 m²), površine pod objektom: 161 m² (planom zadato: 161 m²), indeksa zauzetosti: 0,50 (planom zadato: 0,51), indeksa izgrađenosti: 2,00 (planom zadato: 2,03), spratnosti: Po+P+2+Pk (planom zadato: P+2+Pk) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem stambenih/apartmanskih jedinica: 8 (planom zadato: nije definisano), ukupnim brojem parking/garažnih mjesta: 9 (planom zadato: 1.1 PM po apartmanu), površine pod zelenilom: 95.748 m² (30.3%). Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatoj glavnoj građevinskoj liniji i ispoštovan odnos, shodno projektovanoj namjeni, prema definisanim bočnim građevinskim i zadnjoj građevinskoj liniji.

Obavezuje se investitor da do izdavanja građevinske dozvole u listu nepokretnosti izvrši korekciju i sprovede Elaborat o parcelaciji po DUP-u zaveden od strane Uprave za nekretnine pod brojem 917-104-9-280/23 od 23.02.2023.godine u smislu člana 50 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj: 19/25). Ukoliko investitor do građevinske dozvole ne sprovede navedeni Elaborat ovo Rješenje mora biti poništeno na osnovu člana 139, 140, 141 Zakona o upravnom postupku (Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17).

Obrazloženje

Aktom broj: UPI-22-332/26-6/1 od 23.01.2026.godine, Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, obratila se Radunović Ljubinka, u (daljem tekstu "Podnosilac zahtjeva") za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane "FATIMA-ING" d.o.o. Podgorica, za izgradnju turističko – apartmanskog bloka, na k.p. 1495/1 KO Budva, koja čini UP 43 u bloku 2, u zahvatu DUP-a "Rozino II" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09), opština Budva.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Odredbom člana 22 stav 1, tačka 1, Zakona o izgradnji objekata ("SL.CG" br. 19/25) propisano je da *Glavni državni arhitekta 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), dok je stavom 2 tačka 1 istog zakona propisano da Glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, a stavom 3 propisuje da Poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata ("SL.CG" br. 19/25) 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 obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata ("SL.CG" br. 19/25) 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 Opštini Budva - Glavnom gradskom arhitekti sljedeću dokumentaciju: urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332-1180/4 izdate dana 13.02.2023. od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

U idejnom rješenju je priložen Elaborat parcelacije po DUP-u "Rozino II" za katastarsku parcelu k.p. 1495 KO Budva, zaveden pod brojem 13/23 od 20.02.2023. izrađen od strane "GEO-MILIMETAR" doo Podgorica. U istom je uočena nepodudarnost podataka površine k.p. 1495/1 u grafičkom prilogu i tabeli novog stanja. Uvidom u grafički dio planskog dokumenta i UT uslove, konstatuje se da je površina UP 43 u bloku 2, 316 m², što odgovara grafičkom dijelu elaborata

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva razmotrio je predmetni zahtjev odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj UPI-22-332/26-6/3 od 09.02.2026. godine, projektovano od strane "FATIMA-ING" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Jelene Radonjić, dana 06.02.2026. godine u 09:56:15 + 01'00' za izgradnju turističko – apartmanskog bloka, na katastarskoj parceli k.p. 1495/1 KO Budva, koja čini UP 43 u bloku 2, u zahvatu DUP-a "Rozino II" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09), konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja turističko-apartmanskog bloka, (planom zadato: zona SS1-stanovanje srednje gustine-apartmansko stanovanje), u bloku 2 na UP 43- koju čini k.p. 1495/1 KO Budva, u zahvatu DUP-a "Rozino II" ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/09), opština Budva, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, osnovnih urbanističkih parametara (ukupne korisno bruto razvijene građevinske površine: 641.59 m² (planom zadato: 644 m²), površine pod objektom: 161 m² (planom zadato: 161 m²), indeksa zauzetosti: 0,50 (planom zadato: 0.51), indeksa izgrađenosti: 2.00 (planom zadato: 2.03), spratnosti: Po+P+2+Pk (planom zadato: P+2+Pk) i drugim urbanističkim parametrima: ukupnim brojem stambenih/apartmanskih jedinica: 8 (planom zadato: nije definisano), ukupnim brojem parking/garažnih mjesta: 9 (planom zadato: 1.1 PM po apartmanu), površine pod zelenilom: 95.748 m² (30.3%). Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatoj glavnoj građevinskoj liniji i ispoštovan odnos, shodno projektovanoj namjeni, prema definisanim bočnim građevinskim i zadnjoj građevinskoj liniji.

Shodno navedenom a uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da je projektovan objekat usaglašen 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 ozelenjenost i namjena objekta).

Urbanističko-tehničkim uslovima, u pogledu smjernica za oblikovanje i materijalizaciju objekta propisano je sljedeće:

"Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kojem objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma. U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena lokalnih prirodnih građevinskih materijala. Sugerise se 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 uređenja slobodnih površina na parceli. U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje u skladu sa podnebljem-bijela, bež, siva, oker i sl."

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je u tehničkom opisu navedeno: "Arhitektonsko oblikovanje objekta prilagođeno je postojećem ambijentu i planiranoj namjeni. Prilikom projektovanja uzeti su u obzir tradicionalni oblici, boje i materijali lokalnog arhitektonskog nasljeđa. Svojim formama, objekat vodi dijalog sa okolnim izgrađenim i prirodnim ambijentom, poštujući kontekstualnost prostora na kojem se gradi. Fasada do saobraćajnice na jugu materijalizovana je bež fino rezanim kamenim pločama na prizemlju kao i monumentalnim terasama sa zelenilom, naglašavajući je. Oblikovanje objekta urađeno je sa namjerom dijaloga sa tradicionalnom arhitekturom. Koristi se u najvećem dijelu blago bijela boja demit fasade RAL 9003. Prilikom oblikovanja objekta vodilo se računa o primjeni jednostavnih geometrijskih oblika kako bi se lakše uklopili u strukturu naselja, poštujući njegovo istorijsko i ambijentalno nasljeđe. Zidovi objekta su od fasadnog giter bloka, sa slojem termoizolacije preko kojeg ide završni sloj – prirodni finoklesane kamene ploče na prizemlju i terasama prizemlja, dok je na spratovima bavalit bojen u bijelu boju. Spoljna stolarija je aluminijumska, u antracit boji, i usklađena je sa detaljima na fasadi. Uređenje terena podijeljeno je na prednju uličnu zonu objekta, gdje je kolski pristup, garaži i parkinzima, gdje će popločanje biti raster pločama, dok je zadnja strana dvorišna, intimna gdje je dvorišni plato sa zelenim rastinjem. U sklopu uređenja terena predviđen je i dekorativni oblatak sa prigodnom vegetacijom, čija specifikacija će biti data glavnim projektom pejzažne arhitekture."

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

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Radunović Ljubinka na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "FATIMA-ING" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Jelene Radonjić, dana 06.02.2026. godine u 09:56:15 + 01'00' za izgradnju turističko - apartmanskog bloka, na katastarskoj parceli k.p. 1495/1 KO Budva, koja čini UP 43 u bloku 2, u zahvatu DUP-a "Rozino II" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09), predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/26-6/3 od 09.02.2026. godine, u smislu usaglašenosti sa urbanističko – tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 8 dana od prijema istog. Žalba se dostavlja preko Glavnog gradskog arhitekta a taksa na žalbu iznosi 4,00 € i uplaćuje se na žiro račun broj 510-8176777-39.

Obradio,

Mirko Mitrović, dipl.ing.arh.



Glavni gradski arhitekta

Jelena Lazić, M. Arch.



Dostavljeno:

- Imenovanim
- U dosije
- Arhivi

