



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-4171/3
Подгорица, 27.05.2026. године

EMERALD INVEST DOO

БУДВА
Медитеранска 53

Доставља се рјешење број и датум горњи.



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-4171/3
Подгорица: 29.05.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката ("Службени лист Црне Горе" број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 Закона о управном поступку ("Службени лист Црне Горе" број 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца ДОО "EMERALD INVEST" БУДВА, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО "INTESA GROUP" БИЈЕЛО ПОЉЕ, за изградњу апартманског блока на локацији УП 116.3, коју чини дио катастарске парцеле број 227/1, УП 146.12, блок 146Б, коју чини катастарска парцела број 253 и УП 147.5 блок 147, коју чини катастарска парцела број 253 КО Бечићи, у захвату детаљног урбанистичког плана "Бечићи" („Службени лист Црне Горе", општински прописи број 01/09), Општина Будва, доноси

РЈЕШЕЊЕ

Даје се сагласност подносиоцу захтјева ДОО "EMERALD INVEST" БУДВА, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО "INTESA GROUP" БИЈЕЛО ПОЉЕ, овјерено електронским потписом пројектанта дана 05.05.2026. године. у 13:30:42 +02'00', за изградњу апартманског блока на локацији УП 116.3, коју чини дио катастарске парцеле број 227/1, УП 146.12, блок 146Б, коју чини катастарска парцела број 253 и УП 147.5 блок 147, коју чини катастарска парцела број 253 КО Бечићи, у захвату детаљног урбанистичког плана "Бечићи" („Службени лист Црне Горе", општински прописи број 01/09), Општина Будва, укупне бруто развијене грађевинске површине УП 116.3_1088 м², УП 146.12_1801 м², УП 147.5_7243 м² укупно 10.132,50 м² (планом задато за УП 116.3_1088,00 м², за УП 146.12_1907,80 м², за УП 147.5_7244,76 м², укупно 10.240,56 м²), индекс изграђености за УП 116.3_3.03, УП 146.12_2.35, УП 147.5_2.27 (планом задато за УП 116.3_3.13, за УП 146.12_2.35, за УП 147.5_2.27), површине под објектом УП 116.3_208,62 м², УП 146.12_476,95 м², УП 147.5_1811,19 м², (планом задато за УП 116.3_208,62 м², УП 146.12_479,00 м², УП 147.5_1817,88 м²), спратности за УП 116.3_Су+Пр+5, УП 146.12_Су+2+Пр+3, УП 147.5_Су+6+Пр+3 (планом задато УП 116.3_П+5, УП 146.12_П+3, УП 147.5_П+3) – у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Образложење

Актом број 05-332/26-4171/1 од 26.03.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства обратио се „EMERALD INVEST" ДОО, Будва, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране ДОО "ИНТЕСА ГРОУП" БИЈЕЛО ПОЉЕ, за изградњу апартманског блока на локацији УП 116.3, коју чини дио катастарске парцеле број 227/1, УП 146.12, блок 146Б, коју чини катастарска парцела број 253 и УП 147.5 блок 147, коју чини катастарска парцела број 253 КО Бечићи, у

захвату детаљног урбанистичког плана "Бечићи" („Службени лист Црне Горе", општински прописи број 01/09), Општина Будва.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе" број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе" број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утађује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2 истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 став 1 тачка 1 овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2 Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе" број 19/25, 92/25 и 160/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко-техничке услове број 08-332/23-5246/6 издати дана 22.12.2023.године од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине, урбанистичко-техничке услове број 06-332/24-1159/3 издати дана 20.12.2024. године од стране Секретаријата за урбанизам и одрживи развој, Општина Будва, урбанистичко-техничке услове број 06-332/23-699/4 издати дана 03.08.2023. године од стране Секретаријата за урбанизам и одрживи развој, Општина Будва, Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара и допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Именовани је овом Министарству доставио Одлуку број 10-040/26-111/1, издату дана 13.06.2026. године од стране Скупштине општине Будва, о одређивању локације са елементима урбанистичко-техничких услова за израду пројектне документације за изградњу локалног објекта од општег интереса-изградња приступне улице и пјешачке комуникације и то: колска улица са надземним пролазом, са пратећом инфраструктуром, на дјеловима катастарских парцела број 227/1, 1454 и 253 КО Бечићи и изградња пјешачке стазе 55-55, планирана ДУП-ом „Бечићи", између блока 147 са једне стране и блокова 115А, 115Б и 116 са друге стране потока (катастарска парцела број 1454 КО Бечићи)

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово са сљедећих разлога

Смјерницама из планског документа Детаљног урбанистичког плана „Бечићи" („Службени лист Црне Горе", општински прописи број 01/09), општина Будва, на урбанистичкој парцели УП 147.5 у блоку 147, се налази у оквиру површина за становање мање густине (СМ)-једнопородично становање са смјештајним капацитетима, на урбанистичкој парцели УП 116.3 се налази у оквиру површина за становање мање густине (СМГ) у зони нове изградње са

једнопородичним становање, на урбанистичкој парцели УП 146.12, блок 146Б се налази у оквиру површина за становање мање густине (СМГ)- једнопородично становање.

У оквиру једнопородичног и апартманског становања могуће је смјестити пратеће функције као што су:

- Услуге и трговина у приземљима објекта;
- Апартманско И викенд становање;
- Љетњиковци;
- Елитно становање куће за издавање;
- Пословни апартмани и
- Урбане виле.

На урбанистичким парцелама намијењеним становању дозвољена је изградња, базена, спортских терена, помоћних зграда, услужних дјелатности, гаража и паркинг мјеста.

Планирану претежну намјену посматраног простора чине: површине за туристичко насеље и хотеле, површине за становање веће густине, површине за становање средње густине, површине за становање мање густине, комунални објекти и површине, насељско зеленило.

У оквиру једнопородичног и апартманског становања појављују се услуге и трговина у приземљима објекта, апартманско и викенд становање, летњиковци, елитно становање куће за издавање, пословни апартмани и урбане виле.

Зграда може бити постављена својим најистуренијим дијелом до грађевинске линије. Еркери, терасе, балкони и други истурени дијелови објекта могу да прелазе грађевинску линију према неизграђеним јавним површинама (зеленило и саобраћајнице) највише до 1,20 м, на минималној висини од 3,0 м од коначно нивелисаног и уређеног околног терена или тротоара.

Хоризонтална и вертикална регулација:

- Грађевинска линија представља крајњу границу за изградњу објекта. Грађевинска линија према регулационој линији је обавезујућа и на њу се поставља једна фасада објекта;
- Минимално одстојање објекта од бочних граница парцеле:
 - o Слободностојећи објекти – 2,5м; изузетно, ово растојање може бити и мање (мин. 1,5м), уколико је облик парцеле неправилан
 - o Једнострано узидани објекти – 3,0 -4,0 м према слободном дијелу парцел; изузетно, ово растојање може бити и мање (од 1,5 – 2,5 м), уколико је облик парцеле неправилан обострано узидани објекти - 0,0 м
- Минимално одстојање објекта од задње границе парцеле је 3м; изузетно, ово растојање може бити и мање (мин. 2,5м), уколико је облик парцеле неправилан
- Минимално одстојање објекта од сусједног објекта је 4м,
- Изградња на ивици парцеле (двојни објекти и објекти у прекинутом низу) је могућа искључиво уз писану сагласност власника сусједне парцеле на чијој граници је предвиђена изградња, осим за случајеве који су овим планом предвиђени да се гради на ивици парцеле.

Грађевинска бочна регулација према сусједу:

- Објекти могу да се граде до ивице парцеле само уз сагласност сусједа али у виду калкана без отвора, осим ако није овим планом предвиђено да се гради на ивици парцеле;
- Могу да се граде на удаљењу 75-100цм од сусједа, под условом да се добије сагласност сусједа, уз могућност отварања малих отвора ради проветравања хигијенских просторија;

- Могу да се граде на удаљењу 100-200цм од сусједа (уз пожељну сагласност сусједа) уз могућност отварања отвора са високим парапетима;
- Удаљење веће од 250цм омогућује отварање отвора нормалних димензија и парапета.

Регулација грађења према „задњем“ дворишту сусједа предвиђена је у облику два одстојања:

- Одстојање до 200цм, за које је неопходна сагласност сусједа, пружа могућност отварања отвора са високим парапетима
- Одстојање до 400цм, за које је потребна сагласност сусједа, пружа могућност отварања
- Отвора са стандардним парапетима.

Минимално одстојање објекта од задње границе парцеле је 3м. Изузетно, ово растојање може бити и мање (2,5м), уколико је облик парцеле неправилан.

Минимално одстојање објекта од сусједног објекта је 4м.

Свака урбанистичка парцела мора имати приступ јавној саобраћајници мин. Ширине 3,0м. Према графичком прилогу број 12- План саобраћаја и према условима надлежног органа.

На парцели је обезбијеђена адекватна квадратура под зеленилом у коју улази и озелењени равни кров. Идејним рјешењем је предвиђена заступљеност зеленила од 1988 м² зеленила на крововима и терасама и 1812 м² (45%) зелене површине на тлу укупне површине парцела. Терасе на објектима су јасно дистанциране од равног крова путем транспарентних стаклених ограда, фиксираних на АЛУ профилима. Претходно поменуте зелене терасе нијесу урачунате у бруто грађевинску површину цјелокупног објекта.

Увидом у допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране ДОО "ИНТЕСА ГРОУП" БИЈЕЛО ПОЉЕ, овјерено електронским потписом пројектанта дана 05.05.2026. године. у 13:30:42 +02'00', за изградњу апартманског блока на локацији УП 116.3, коју чини дио катастарске парцеле број 227/1, УП 146.12, блок 146Б, коју чини катастарска парцела број 253 и УП 147.5 блок 147, коју чини катастарска парцела број 253 КО Бечићи, у захвату детаљног урбанистичког плана "Бечићи"(„Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 01/09), општина Будва, укупне бруто развијене грађевинске површине УП 116.3_1088 м², УП 146.12_1801 м², УП 147.5_7243 м² 10.132.50 м² (планом задато за УП 116.3_1088,00 м², за УП 146.12_1907,80 м², за УП 147.5_7244,76 м², укупно 10,240,56 м²), индекс изграђености за УП 116.3_3.03, УП 146.12_2.35, УП 147.5_2,27 (планом задато за УП 116.3_3.13, за УП 146.12_2.35, за УП 147.5_2.27), површине под објектом УП 116.3_208,62 м², УП 146.12_476,95 м², УП 147.5_1811,19 м², (планом задато за УП 116.3_208,62 м², УП 146.12_479,00 м², УП 147.5_1817,88 м²), спратности за УП 116.3_Су+Пр+5, УП 146.12_Су-2+Пр+3, УП 147.5_Су-6+Пр+3 (планом задато УП 116.3_П+5, УП 146.12_П+3, УП 147.5_П+3).

Објекти су пројектовани у оквирима прописаних грађевинских линија. Пројектном документацијом је предвиђено укупно 218 паркинг мјеста обрачунатих сходно планом задатом параметру од 1,1 паркинг мјесто по стану или туристичком апартману. У подземној гаражи апартманског блока 1 обезбијеђено је укупно 82 паркинг мјеста. Обезбијеђена су 4 паркинг мјеста за особе са инвалидитетом. У подземној гаражи блока 2 обезбијеђено је укупно 19 паркинг мјеста и 2 паркинг мјеста на отвореном. У оквиру блока 3 обезбијеђено је 1 паркинг мјесто на отвореном. Приступна колска улица са надземним пролазом у блоку 3 служи за саобраћајну и пјешачку везу са гаражом која се налази у блоку 2. Наведена улица је дефинисана саобраћајним рјешењем и Одлуком о одређивању локације са елементима урбанистичко техничких услова за израду пројектне документације за изградњу локалног објекта од општег интереса- изградња приступне улице и пјешачке комуникације, број 10-040/26-111/1 издату дана 13.06.2026. године од стране Скупштине општине Будва.

У блоку 1 у сутеренској етажи -6 налази се СПА са затвореним и отвореним базеном као и 5 апартмана, у сутеренској етажи -5 поред саобраћајних површина, у подземној гаражи

се налазе и техничке просторије, станарске оставе као и 5 апартмана, у сутеренској етажи -4 поред саобраћајних површина у подземној гаражи налази се 6 апартмана, у сутеренској етажи -3 поред саобраћајних површина у подземној гаражи налази се 6 апартмана, у сутеренској етажи -2 налази се 10 апартмана, у сутеренској етажи -1 налази се 9 апартмана. У приземљу објекта организовано је становање у 9 апартмана. Осим апартмана у приземљу се налази и улазна партија са вјетробраном, рецепција са просторијом за рецепционара и техничком просторијом. На приземљу се налази 9 апартмана, на првом спрату 6 апартмана, на другом спрату 5 апартмана, на трећем спрату 5 апартмана. У блоку 2 у сутерену налази се 4 апартмана. На приземљу се налази 5 апартмана. Осим апартмана у приземљу се налази и улазна партија са вјетробраном. На првом спрату 5 апартмана, на другом спрату 4 апартмана, на трећем спрату 2 апартмана. У блоку 3 у сутерену се налазе 2 апартмана на приземљу 2 апартмана, на првом спрату 2 спрата, на другом спрату 2 апартмана, на трећем спрату 2 апартмана, на четвртном спрату 2 апартмана, на петом спрату 2 апартмана.

Планирани објекти адекватно су позиционирани на локацији, у оквирима простора за градњу дефинисаног грађевинским линијама. Спратност објекта блок 1 је Су-6+Пр+3. Укупна висина објекта мјерена од најниже коте коначно уређеног терена уз објекат до врха надзетка језгра изнад равног крова износи +15.50м. Објекат се састоји од приземља и три спрата, док се испод коте ±0.00м налази шест сутеренских етажа, при чему је најнижа етажа на коти -19.00м. Спратна висина свих етажа износи 3,00 м, осим сутеренске етаже на коти -19,00 м, гдје спратна висина износи 4,00 м. За коту нивелете +0.00 узета је апсолутна кота +59.50м. Кров објекта је раван, предвиђен је као зелени кров. Спратност објекта блок 2 је Су-2+Пр+3. Укупна висина објекта мјерена од најниже коте коначно уређеног терена уз објекат до врха надзетка језгра изнад равног крова износи + 15.10м. Објекат се састоји од приземља и три спрата, док се испод коте ±0.00м налазе двије сутеренске етаже, при чему је најнижа етажа на коти -7.00м. Спратна висина свих етажа износи 3.00м, осим сутеренске етаже на коти -7.00м, гдје спратна висина износи 4.00м. За коту нивелете ±0.00 узета је апсолутна кота +64.50м. Кров објекта је раван, предвиђен је као зелени кров. Спратност објекта блок 3 је Су+Пр+5. Укупна висина објекта мјерена од најниже коте коначно уређеног терена уз објекат до врха надзетка језгра изнад равног крова износи +20.60м. Објекат се састоји од приземља и 5 спратова, док се испод ±0.00м налази једна сутеренска етажа, при чему је најнижа етажа на коти - 3.00м. Спратна висина свих етажа износи 3.00м. Кров објекта је раван, предвиђен је као зелени кров.

Пројектовано рјешење је у складу са планом прописаним условима за архитектонско обликовање и материјализацију.

Уз идејно рјешење достављена је Изјава пројектанта да је техничка документација израђена у складу са Планом, законима и прописима и овјерени елаборати парцелације.

Сходно предње наведеном, а увидом у достављено у допуњено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објекат усаглашен са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта) као и са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева „EMERALD INVEST“ ДОО Будва, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „INTESA GROUP“ БИЈЕЛО ПОЉЕ, овјерено електронским потписом пројектанта дана 05.05.2026. године. у 13:30:42 +02'00', за изградњу апартманског блока на локацији УП 116.3, коју чини дио катастарске парцеле број 227/1, УП 146.12, блок 146Б, коју чини катастарска парцела број 253 и УП 147.5 блок 147, коју чини катастарска парцела број 253 КО Бечићи, у захвату детаљног урбанистичког плана "Бечићи" („Службени лист Црне Горе", општински прописи број 01/09), општина Будва у погледу обликовности и материјализације објеката, као и основних урбанистичких параметара (брutto развијена грађевинска површина, индекс изграђености,

индекс заузетости, спратност објекта, однос према грађевинској линији и колски прилаз објекту).

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

