



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-9590/3
Подгорица, 29.09.2026. године

"EUROZOX" ДОО

ПОДГОРИЦА
Булевар Мирашевића 112

Доставља се рјешење број и датум горњи.



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-9590/3
Подгорица, 29.09.2026. 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 „EUROZOX“ ДОО Даниловград, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „А12 PROJECT“ ДОО Подгорица, за изградњу комплекса *стамбених објеката* на локацији коју чине УП33, блок 11, коју чине кат. парцеле бр. 1649/1, 1648/1, 16467/1, 1646/3; УП34, блок 11, коју чине кат. парцеле бр. 1648/4 и 1649/5; УП13, блок 12, коју чине кат. парцеле бр. 1648/2, 1649/3, 481/95, 483/2, све КО Будва, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Дубовица I- измјене и допуне“ („Сл. лист Црне Горе“, општински прописи бр. 1/14), Општина Будва, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „EUROZOX“ ДОО, Даниловград на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „А12 PROJECT“ ДОО Подгорица овјерено електронским потписом пројектанта дана 01.09.2026.године у 10:34:27 +02'00' за изградњу комплекса *стамбених објеката* на локацији коју чине УП33, блок 11, коју чине кат. парцеле бр. 1649/1, 1648/1, 1647/1, 1646/3; УП34, блок 11, коју чине кат. парцеле бр. 1648/4 и 1649/5; УП13, блок 12, коју чине кат. парцеле бр. 1648/2, 1649/3, 481/95, 483/2, све КО Будва, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Дубовица I- измјене и допуне“ („Сл. лист Црне Горе“, општински прописи бр. 1/14), Општина Будва, за УП 13 - Бруто-грађевинска површина објекта 2221,73 м² (планом прописано 2374,00 м²); индекс изграђености – 1,35 (планом прописано 1,44); индекс заузетости - 0,36 (планом прописано 0,36); спратност објекта – 2По+П+2+Пс (планом прописано Г+П+2+Пк(Пс)); за УП 33 - Бруто-грађевинска површина објекта 1382,84 м² (планом прописано 1408,00 м²); индекс изграђености – 1,57 (планом прописано 1,60); индекс заузетости - 0,40 (планом прописано 0,40); спратност објекта – По+П+3 (планом прописано Г+П+3); за УП 34 - Бруто-грађевинска површина објекта 1121,12 м² (планом прописано 1126,00 м²); индекс изграђености – 1,30 (планом прописано 1,31); индекс заузетости - 0,33 (планом прописано 0,33); спратност објекта – По+П+3 (планом прописано Г+П+3); другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објеката и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

О б р а з л о ж е њ е

Актом број: 05-332/26-9590/1 од 06.07.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства обратио се подносилац захтјева „EUROZOX“ ДОО Даниловград, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „А12 PROJECT“ ДОО Подгорица за изградњу комплекса *стамбених објеката* на локацији коју чине УП33, блок 11, коју чине кат. парцеле бр. 1649/1, 1648/1, 1647/1, 1646/3; УП34, блок 11, коју чине кат. парцеле бр. 1648/4 и 1649/5; УП13, блок 12, коју чине кат. парцеле

бр. 1648/2, 1649/3, 481/95, 483/2, све КО Будва, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Дубовица I- измјене и допуне“ („Сл. лист Црне Горе“, општински прописи бр. 1/14), 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 утврђује 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), 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: 06-332/25-462/3 издате од стране Секретаријата за урбанизам и одрживи развој Општине Будва дана 08.07.2025. године; Урбанистичко-техничке услове број 06-332/23-541/3 издате од стране Секретаријата за урбанизам и одрживи развој Општине Будва дана 17.07.2023. године; Урбанистичко-техничке услове број 06-332/23-540/3 издате од стране Секретаријата за урбанизам и одрживи развој општине Будва дана 17.07.2023. године и идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

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

Смјерницама из планског документа Измјене и допуне Детаљног урбанистичког плана „Дубовица I“ („Сл. лист ЦГ“, општински пропис бр. 1/14), Општина Будва, за предметну локацију коју чине катастарске парцеле бр. 1649/1, 1648/1, 1647/1, 1646/3, 1648/4 и 1649/5 све КО Будва, које образују УП 33 и УП 34 у Блоку 11, предвиђена је намјена становање средње густине у зони са постојећим објектима на сопственој парцели-средње високи објекти (СС1). Ова зона се одликује нижим стандардом становања, које је посебно угрожено недостатком саобраћајница, паркиралишта и зелених површина. Да би се завршила започета изградња блока, у оквиру постојећег ткива планирана је нова изградња на празним парцелама, замена постојећих објекта новим, као и доградња и надградња постојећих објеката у оквиру задатих параметара.

Преостали дио предметне локације чине кат. парцеле бр.1648/2, 1649/3, 481/95 и 483/2 КО Будва, које образују УП 13. Блок 12 и за њих је планом предвиђена намјена-становање

западном и сјеверозападном дјелу плана, на падинама брда Дубовица. Већи дио се налази на терену већег нагиба и са становишта визура представља један од најатрактивнији дјелова града.

У плану Дубовица I, измјене и допуне на парцелама на којима је предвиђена нова градња, а које су разматране овим планом, обрађивач плана предлаже да се на једној урбанистичкој парцели могу предвидјети два (2) нова објекта умјесто једног (1) и обратно уколико укупан збир површина не прекорачује максималне вриједности параметара предвиђених за ту урбанистичку парцелу, а у свему према задатим урбанистичким условима.

Простор за изградњу је одређен грађевинским линијама, са једне или више страна, и минималним удаљењима у односу на границу парцеле или сусједне објекте, у складу са условима Плана. У простор за изградњу на урбанистичкој парцели не мора се смјестити изградња која представља уређење урбанистичке парцеле, као што су ненакривене терасе, као и дијелови грађевине као што су вијенци, олуци и слични елементи препуштени до 0,50 м изван фасадне равни објекта.

Зграда може бити постављена својим најистуренијим дијелом до грађевинске линије. Еркери, терасе, балкони и други истурени дијелови објекта могу да прелазе грађевинску линију прама неизграђеним јавним површинама (зеленило и саобраћајнице) највише до 1,20 м, на макс. 50% површине фасаде, на минималној висини од 3,0 м од коначно нивелисаног и уређеног околног терена или тротоара. Није дозвољено грађење између грађевинске и регулационе линије. Из претходног става се изузима потпуно укопани дио зграде намијењен за гараже.

Најмање удаљење ПГЛ (подземна грађевинска линија) од бочних граница сусједне урбанистичке парцеле је 1,5 м. Такође најмање удаљење ПГЛ од задње границе сусједне урбанистичке парцеле је 1,5 м. Хоризонтални габарит подземне етаже намијењене за гаражу не смије бити већи од 75 % површине припадајуће урбанистичке парцеле за стамбене објекте. Објекти могу имати само један подрум (гаражу), осим објеката јавне намјене, вишестамбених објеката и пословних објеката, код којих због обезбјеђења потребних мјеста за стационирање возила гаража може бити у више подземних етажа. Сутерен се сматра корисном етажом која је дијелом укопана у терен, али мање од 2/3 своје висине испод коначно уређеног и нивелисаног терена. Објекти могу имати само један сутерен.

Према Плану свака урбанистичка парцела мора имати приступ јавној саобраћајници минималне ширине 3,0 м. Сви потребни урбанистички параметри за изградњу на свакој појединој урбанистичкој парцели дати су у графичком прилогу – лист 08. "Планирано стање – регулација и нивелација", у урбанистичко-техничким условима за сваку намјену и у Табели 19: *Урбанистички показатељи по блоковима и урбанистичким парцелама*. Исказана БРГП подразумијева искључиво површину надземних етажа објеката и у њу нијесу укључени потпуно или дјелимично укопани дијелови објеката (гараже, подруми и сутерени који се користе искључиво за гаражирање возила).

БРГП - бруто развијена грађевинска површина је збир бруто површина свих етажа објекта, а одређена је спољашњим мјерама финално обрађених зидова. БРГП подрума или сутерена се узима или не узима у обзир зависно од намјене: уколико је намјена подрума или сутерена за гаражу, станарске оставе (подруме), магацине или инсталациону етажу, онда се њихова површина не урачунава у укупну БРГП.

Под вишестамбеним објектом, сматра се зграда са најмање 7 функционалних јединица. Максималан број станова (апартмана) условљен је оствареним укупним бројем паркинг или гаражних мјеста на сопственој урбанистичкој парцели а према датим нормативима. Потребан број паркинг мјеста код нове изградње, укључујући доградњу и надоградњу, обезбједити у оквиру сопствене парцеле, на отвореним паркинзима (ПМ) или као гаражна мјеста (ГМ) у подземним етажама зграде, а према нормативу 1,1 ПМ/стану/апартману.

Обликовање објекта према фреквентним саобраћајницама је реперезентативно, у духу модерне архитектуре, без употребе историјских етно елемената других средина (балустраде, гипсарски радови и сл.) Дозвољена је фазна изградња објекта уколико дио објекта који се гради представља функционалну и архитектонску цјелину, а на основу услова дефинисаних у тачки 5.20. Кровови ових објеката могу бити коси или равни у зависности од архитектонске концепције, односно обликовања.

У односу на смјернице из плана пројектовано је допуњено идејно рјешење које представља комплекс стамбених објеката у Будви. Планирана је фазна изградња објеката који чине једну функционалну и архитектонску цјелину. Планирање су ИВ фазе изградње: Фаза 1 обухвата објекте А1 и А2, друга фаза обухвата објекат Б, трећа фаза објекат Ц, а четврта фаза обухвата објекат Д.

Стамбени комплекс се састоји од 5 стамбених објеката који су названи по абecedном реду (А-Д), с тим да су објекти на УП 33 названи А1 и А2 јер су двојни само дилатацијом док дијеле и заједничку гаражу. Стамбени објекти А1, А2 и Б су спратности Г+П+3 док су објекти Ц и Д спратности 2Г+П+2+Пс. У свим надземним етажама је планирано становање, док су у подземним етажама планирани паркинг простори, техничке просторије, оставе и бициклане.

У урбанистичком рјешењу основни концепт био је постављање објеката тако да прате природан пад терена и уздижу се један изнад другог тако да не нарушавају приватност стамбених простора и не уграђавају визуре које се пружају из истих. Формирају се каскадне зелене "тампон зоне" које у лјетњим данима самњују температуру и стварају пријатан амбијент. Објекти се постављају у односу на задате грађевинске линије и прописано минимално међусобно удаљење од сусједних објеката.

Функционално рјешење објеката спроведено је у потпуности према важећим прописима и нормативима за ову врсту објеката и свим планираним садржајима у њима. Стамбене једнице су пројетковане уз поштовање стандарда стамбене градње. Укупна број стамбених једница у комплексу је 57, а примјењујући норматив за паркирање дат планом добија се минималан број паркинг мјеста од 63. У комплексу је пројектовано укупно 66 паркинг мјеста.

Свака урбанистичка парцела има остварен проценат зеленила од цца 50%, што је у складу са планским документом будући да је неопходно остварити минимум 20% зеленила на локацији.

Архитектонски концепт објеката почива на дијалогу са топографијом. Објекат се не намјеће брду, већ се каскадно спушта низ падину, пратећи природни нагиб терена. Тиме се постиже да објекти не "стоје" на земљи, већ да се из ње органски израстају. У материјализацији је постигнута равнотежа између традиције и савремености: робусност локалног камена, која објектима даје аутохтони, медитерански карактер, стоји у динамичном контрасту с прочишћеним "хоризонталним линијама" обрађеним глатким бавалитом.

Сходно свему предње наведеном, констатује се да су пројектовани објекти усаглашени са прописаним смјерницама, односно са прописаном намјеном, основним урбанистичким параметрима и капацитетима, као и другим урбанистичким параметрима и смјерницама, те да идејно рјешење усаглашено са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Увидом у предметну документацију, утврђено је да је допуњено идејно рјешење за изградњу комплекса стамбених објеката у Будви, на локацији коју чине УП33 и УП34 у Блоку 11 и УП 13 у Блоку 12, у захвату планског документа Измјене и допуне Детаљног урбанистичког плана "Дубовица I" ("Сл. лист ЦГ", општински пропис бр. 1/14), Општина Будва, пројектовано од стране „А12 Project“ ДОО Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 01.09.2026.године у 10:34:27 +02:00, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: за УП 13 - Бруто-грађевинска површина објекта 2221,73 м² (планом прописано 2374,00 м²); индекс изграђености – 1,35 (планом прописано 1,44); индекс

прописано Г+П+2+Пк(Пс)); за УП 33 - Бруто-грађевинска површина објекта 1382,84 м² (планом прописано 1408,00 м²); индекс изграђености – 1,57 (планом прописано 1,60); индекс заузетости - 0,40 (планом прописано 0,40); спратност објекта – По+П+3 (планом прописано Г+П+3); за УП 34 - Бруто-грађевинска површина објекта 1121,12 м² (планом прописано 1126,00 м²); индекс изграђености – 1,30 (планом прописано 1,31); индекс заузетости - 0,33 (планом прописано 0,33); спратност објекта – По+П+3 (планом прописано Г+П+3) ; другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева „EUROZOX“ ДОО Даниловград, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране "A12 PROJECT" ДОО Подгорица овјерено електронским потписом пројектанта дана 01.09.2026.године у 10:34:27 +02'00' за изградњу комплекса *стамбених објеката* на локацији коју чине УП33, блок 11, коју чине кат парцеле бр. 1649/1, 1648/1, 1647/1, 1646/3; УП34, блок 11, коју чине кат. парцеле бр. 1648/4 и 1649/5; УП13, блок 12, коју чине кат. парцеле бр. 1648/2, 1649/3, 481/95, 483/2, све КО Будва, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Дубовица I- измјене и допуне“ (“Сл. лист Црне Горе”, општински прописи бр. 1/14), Општина Будва, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији), другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

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

