



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: 05-332/25-8177/3
Podgorica, 30.10.2025. godine

"Green land Reževići" d.o.o.

BUDVA
Zavala bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Dostavljeno:
- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-8177/3
Podgorica, 30.10.2025. 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) 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 „Green land Reževići“ d.o.o., za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „SITA“ DOO Budva, za izgradnju stambenog objekta, na dio UP 114.2, koju čini katastarska parcela broj 267/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Službeni list Crne Gore, op.prop.br.01/09), Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Green land Reževići“ d.o.o., na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „SITA“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 21.10.2025. godine u 14:19:26 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na dio UP 114.2, koju čini katastarska parcela broj 267/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Službeni list Crne Gore, op.prop.br.01/09), Opština Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP = 1341,82m² (planom propisano BGRP je 1377,60 m²), indeks zauzetosti - 0,58 (planom propisano 0,60); indeks izgrađenosti 2.33 (planom propisano 2.40); spratnost objekta 3Su+P+3 (planom propisano P+3), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-8177/1 od 26.06.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Green land Reževići“ d.o.o., za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „SITA“ DOO Budva, za izgradnju stambenog objekta, na dio UP 114.2, koju čini katastarska parcela broj 267/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Službeni list Crne Gore, op.prop.br.01/09), Opština Budva.

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

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja 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); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 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 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), 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 vizualizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Urbanističko tehničke uslove, 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Bečići" (Službeni list Crne Gore , op.prop.br.01/09), na dio UP 114.2, koju čini katastarska parcela broj 267/1 KO Bečići, ukupne površine katastarske parcele 574m², po razradi detaljne namjene površina navedeno je apartmansko stanovanje a po namjeni GUP-a je stanovanje srednje gustine (SS).

Planom stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana (višeporodična i višestambena izgradnja). U prizemljima ili dijelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. (tekstualni dio DUP-a, strana 399). U tekstualnom dijelu DUP-a, poglavlje Distribucija planirane namjene i sadržaja u okviru cjelina, za Kvar 10 je predviđeno sljedeće: „U okviru ovog kvarta moguće je smjestiti sljedeće sadržaje kao prateće funkcije: u okviru apartmanskog stanovanja pojavljuju se usluge i trgovina u prizemljima objekata, apartmansko i vikend stanovanje, ljetnikovci, elitno stanovanje, kuće za izdavanje, poslovni apartmani i urbane vile.“ (strana 213). Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG, broj 36/18) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. Zakon o turizmu i ugostiteljstvu (Službeni list CG, broj 02/18, 04/18 i 13/18) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo. U članovima 19 i 20 definisani su turistički apartmani i turistički apartmanski blok. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila, i namijenjen je smještaju turista na određeno vrijeme. Apartmanski blok se sastoji od pet i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta.

Geodetskim elaboratom odradjena od firme " Ras Company" doo sačinjen dana 24.02.2025 je izvršena preparcelacija po planskom dokumentu na kat.parc. 267, upisane na list nepokretnosti br. 1082, Ko Bečići, na ime vlasnika Malkova Nadežda, svojina 1/1. Konstatovano je da kat parcela 267, upisana ulist nepokretnosti br 1082, Ko Bečići na ime Malkov Nadežda, svojina 1/1 sa ukupnom površinom od 765m² (njiva2. klase), parceliše se na dvije nove parcele i to: kp 267/1 sa ukupnom površinom 574 m² (građevinska parcela) i kp 267/2 sa površinom 191 m² (njiva 2. klase), dosadašnjih vlasnika.

Predmetna lokacija se nalazi u urbanom dijelu grada. Parcela je pozicionirana između već izgrađenih objekata. Pristup lokaciji je omogućen sa javne saobraćajnice sa sjeverne strane. Na parceli trenutno nema objekata – zemljište je slobodno, djelimično obraslo niskim rastlinjem isto tako teren je prirodno nakošen prema jugu. Kolski prilaz objektu omogućen je sa sjeverne strane parcele, direktno sa javne ulice. Pristup vodi do garažne rampe. Pješački pristup vodi do glavnog ulaza u prizemlju, gdje se nalazi i glavno vertikalno jezgro (lobby sa stepeništem i liftom).

Predmetni objekat je stambenog karaktera ukupno sa 3 podzemne etaže i 4 nadzemne etaže. Suteran je planiran na 3 nivoa gdje kompletne etaže su predviđene za parking vozila

(garažna mjesta, ostave i tehničke prostorije). Na svakoj podzemnoj etaži je projektovano 11 parking mjesta gdje ukupno objekat ima 33 parking mjesta. Prizemlje je projektovan tako da sadrži 4 apartmane (2 dvosobna apartmana i 2 jednosobna apartmana) sa komunikacijama, većinom sa izlazom na uređene zelene površine ili terase. Na prvom spratu je projektovano 4 apartmana (dva dvosobna i dva jednosobna) sa komunikacijama. Drugi sprat je projektovan isto sa 4 apartmana (dva dvosobna i dva jednosobna) sa komunikacijama i na trećem spratu imamo isto 4 apartmana (dva dvosobna i dva jednosobna) sa zajedničim komunikacijama. Ukupno na predmetnom objektu imamo 16 projektovanih apartmana. Krov objekta sastoji se iz dvije cjeline : kosi krov sa nagibom od 18° i ravna krovna površina. Veći dio krova izveden je s nagibom od 18°, što omogućava funkcionalno rješenje u skladu sa oblikovanjem objekta.

Oblikovanje i materijalizacija objekta - Fasada objekta je predviđena kao savremena kombinacija stakla i glatkih obloga u kontrastnim tonovima. Glavni materijali koji oblikuju izgled objekta su staklene površine - veliki portali i prozori u aluminijumskim ramovima omogućavaju obilje prirodne svetlosti i otvaraju vizure ka pejzažu. Fasadne obloge - površine fasade obrađene su dekorativnim malterom u dvije nijanse: svetlijoj sa oker tačkicama i tamnijoj bež. Ova kombinacija naglašava horizontalne elemente između spratova i terasa, doprinosi eleganciji i stvara kontrast u odnosu na staklene površine. Ograde terasa - Predviđene su staklene, sa minimalnim nosačima, kako bi se očuvala vizuelna prozračnost objekta i omogućio neometan pogled. Na parceli su planirane i zelene površine sa parterom koje zadovoljavaju procenat koji je neophodan prema planskom dokumentu za određenu parcelu.

Prema planskoj dokumentaciji je važno napomenuti i posebno voditi računa o Oblikovanju prostora i materijalizaciji objekata - 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 kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma. U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Preporučuje se upotreba građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

Uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina - za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovanju potrebno je voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sličnim elementima. Staze je potrebno popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost treba dati mediteranskom, autohtonom parternom zelenilu u kojem dominiraju kadulja, ružmarin, lavanda, žukva i bršljan. Potrebno je predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, kao i zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto sađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. **Isto tako je potrebno voditi pažnju za ograđivanje urbanističke parcele** – parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0,90 m (računato od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,60 m. Zidane i druge vrste ograde postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograde, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Ograde objekata na uglu ulica ne mogu biti više od 0,90 m, računato od kote trotoara, radi obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati isključivo prema unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, strana 399)

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da predloženo idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na dio urbanističke parcele UP 114.2, koju čini kat.parcela br. 267/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" Opština Budva ("Sluzbeni list Crne Gore- opštinski propisi br.01/09), projektovano od strane „SITA“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 21.10.2025. godine u 14:19:26 + 02'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i

sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP = 1341,82m² (planom propisano BGRP je 1377,60 m²), indeks zauzetosti - 0,58 (planom propisano 0,60); indeks izgrađenosti 2.33 (planom propisano 2.40); spratnost objekta 3Su+P+3 (planom propisano P+3), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena: Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima, elaborate parcelacije i izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva "Green land Reževići" d.o.o., na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "SITA" DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 21.10.2025. godine u 14:19:26 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na dio UP 114.2, koju čini katastarska parcela broj 267/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" (Službeni list Crne Gore , op.prop.br.01/09), Opština Budva, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

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.

MINISTAR

Slaven Radunović

