



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: 05-332/25-6902/3
Podgorica, 12.09.2025. godine

„BONILA“ DOO, Vesna i Luka Bečić

BUDVA

Ul. Prva Proleterska bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.09.12
13:30:02 +0200

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: 05-332/25-6902/3

Podgorica, 12.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 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 „BONILA“ d.o.o. Budva i Vesne i Luke Bečić za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHIBIRO“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.08.2025.godine u 14:19:51 + 02:00', za izgradnju turističkog objekta – apartmanski blok kategorije 3*** zvjezdice, FAZA A G+P+5+Ps i FAZA B G+Su+P+5+Ps na UP 106.13, 106.14, 106.15 i dio UP 106.17, blok br. 106F, k.p. 92/2, 126, 127, 123/2 i djelovi k.p. 87/1, 122, 123/1 i 128, KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 01/09) Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva „BONILA“ d.o.o. Budva i Vesni i Luki Bečić na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARHIBIRO“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.08.2025.godine u 14:19:51 + 02:00', za izgradnju turističkog objekta – apartmanski blok kategorije 3*** zvjezdice, FAZA A G+P+5+Ps i FAZA B G+Su+P+5+Ps na UP 106.13, 106.14, 106.15 i dio UP 106.17, blok br. 106F, k.p. 92/2, 126, 127, 123/2 i djelovi k.p. 87/1, 122, 123/1 i 128, KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 01/09) Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine etaža koje ulaze u obračun BRGP – 6.318,10m² (planom zadato 6.380,44 m² za lokaciju); ukupne površine pod objektima – 980,52m² (planom zadato 1.631,92m² za lokaciju); spratnosti FAZA A G+P+5+Ps i FAZA B G+Su+P+5+Ps (planom zadata preporučena spratnost P+3, P+4 uz mogućnost planiranja podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-6902/1 od 29.05.2025.godine Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se „BONILA“ d.o.o. Budva i Vesna i Luka Bečić, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHIBIRO“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 29.05.2025.godine u 10:45:53 + 02:00', za izgradnju turističkog objekta – apartmanski blok kategorije 3*** zvjezdice, FAZA A G+P+5+Ps i FAZA B G+Su+P+5+Ps na UP 106.13, 106.14, 106.15 i dio UP 106.17, blok br. 106F, k.p. 92/2, 126, 127, 123/2 i djelovi k.p.

87/1, 122, 123/1 i 128, KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 01/09) Opština Budva. Dana 18.08.2025. godine dostavljena je dopuna idejnog rješenje arhitektonskog projekta ovjereno elektronskim potpisom dana 15.08.2025.godine u 14:19:51 + 02'00'.

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 vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), utvrđeno je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/24-3200/6 od 02.07.2024. godine, dopunu Urbanističko-tehničkih uslova broj 06-332/24-3200/7 od 11.08.2025. godine, Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/24-3201/6 od 03.07.2024. godine i dopunu Urbanističko-tehničkih uslova broj 06-332/24-3201/7 od 11.08.2025. godine – sve od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih

urbanističkih parametara; ovjeren elaborat parcelacije; i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata u zaštićenoj digitalnoj formi.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 01/09) Opština Budva, na predmetnim urbanističkim parcelama od koje je sastavljena lokacija za građenje, utvrđeno je da je u okviru pretežne namjene, između ostalog, moguće planirati smještajne kapacitete – pansioni i apartmansi smještaj, apartmane za iznajmljivanje i sl, maksimalne površine pod objektima na lokaciji 1.631,92m², maksimalne BRGP objekata na lokaciji 6.380,44 m² preporučena spratnost P+3, P+4 koja nije obavezujuća, uz mogućnost planiranja podzemnih etaža. Građevinske linije su definisane tako da ako se objekat postavlja na ivicu parcele (uz saglasnost susjeda), sa te strane nije moguće predvidjeti otvore. Uz saglasnost susjeda se može graditi i na udaljenju od 75-100cm, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja. Ako je objekat udaljen 100-200cm, mogu se planirati otvori sa visokim parapetima, a na udaljenju većem od 250cm mogu se planirati otvori normalnih dimenzija i parapeta. Prema „zadnjem“ dvorištu susjeda može se graditi na odstojanju 200cm uz saglasnost susjeda sa otvaranjem otvora sa visokim parapetima, a na 400cm uz saglasnost susjeda sa otvaranjem standardnih otvora. U pogledu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije, planom je propisano da, između ostalog, arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističkog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Planom su posebno propisane smjernice za komponovanje objekata po visini i po dužini u odnosu na poziciju objekata u odnosu na prostor, obalnu liniju i slično.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARHIBIRO“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.08.2025.godine u 14:19:51 + 02'00', utvrđeno je da je planirana izgradnja turističkog objekta – apartmansi blok kategorije 3*** zvjezdice, u skladu sa namjenom iz planskog dokumenta, ukupne bruto razvijene građevinske površine etaža koje ulaze u obračun BRGP – 6.318,10m² (planom zadato 6.380,44 m² za lokaciju); ukupne površine pod objektima – 980,52m² (planom zadato 1.631,92m² za lokaciju); spratnosti FAZA A G+P+5+Ps i FAZA B G+Su+P+5+Ps (planom zadata preporučena spratnost P+3, P+4 uz mogućnost planiranja podzemnih etaža). Objekat je projektovan u okvirima propisanih građevinskih linija. Minimalni procenat zelenih površina na parceli planom nije propisan, a idejnim rješenjem je planirano ozelenjavanje u skladu sa smjernicama za uređenje zelenih površina. Projektovano je 97 parking mjesta, za 92 apartmana.

Arhitektonsko oblikovanje, volumeni i materijalizacija objekata su usklađeni sa smjernicama iz DUP-a odnosno priloženih UTU kao i sa karakterističnim uslovima lokacije odnosno već izvedenih objekata na lokaciji. Oblikovanje planiranog objekata usklađeno je sa kontekstom u kome objekat nastaje kao i predviđenom namjenom i osnovnim principima ambijentalnog uređenja. U cilju očuvanja mediteranskog ambijenta kao i tradicionalnih karaktera izgradnje kao i arhitekture postojećih objekata, na predmetnoj lokaciji primjenjeni su principi savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranog objekta usklađeno je sa kontekstom u kome objekat nastaje i predviđenom

namjenom. U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, predviđena je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala prije svega građevinskog kamena za oblaganje hodnih površina. Široka primjena kamena predviđena je i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. U Obradi fasada predviđene su svijetle boje u skladu sa podnebljem - bijela, braon, ali i žuta i crvena. Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada koristiti samo materijale otporne na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Fasada je predviđena: 1/ neutralnih ali i nešto nedominantnih nijansi, završne obrade- zaribani fasadni malter BIJELA-RAL 9010, granulacije 1.5mm, ŽUTA-RAL 1018, CRVENA-RAL-3014, BRAON-RAL-1001-Pbeige; 2/ Prirodni lomljeni kamen,neutralni, bež i sivih tonova, obavezno usklađena sa bojama na postojećim objektima. Kamen je, lokalni autohtoni, svijetlijih sivih nijansi iz lokalnih majdana (Kamenari Liješevići,Danilovgrad ili sl.). Bravarija je predviđena od visokokvalitetnih profila od aluminijuma ili PVC profila (profili moraju biti sa prekidom termičkog mosta u antracit sivoj boji – RAL 7016). Ograde terasa planirane kao -kovana ograda farbana završno bojom RAL-7016. Ograda se vezuje za konstruktivne elemente preko anker pločica.

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 podnosiocu zahtjeva "BONILA" d.o.o. Budva i Vesni i Luki Bečić na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARHIBIRO“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.08.2025.godine u 14:19:51 + 02'00', za izgradnju turističkog objekta – apartmanski blok kategorije 3*** zvjezdice, FAZA A G+P+5+Ps i FAZA B G+Su+P+5+Ps na UP 106.13, 106.14, 106.15 i dio UP 106.17, blok br. 106F, k.p. 92/2, 126, 127, 123/2 i djelovi k.p. 87/1, 122, 123/1 i 128, KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ ("Službeni list CG – opštinski propisi" br. 01/09) Opština Budva, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih parametarima (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).

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.

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

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.09.12
13:32:00 +02'00'