



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: 05-332/25-13044/2
Podgorica, 29.12.2025. godine

„NARD“ DOO

BUDVA

Vukice Mitrović bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



MINISTAR

Slaven Radunović

Saglasna:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a,
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-13044/2
Podgorica, 29.12.2025. 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 i 92/25) 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 „NARD“ Doo Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Enforma“ Doo Kotor za izgradnju objekta apartmanskog stanovanja na lokaciji koju čini dio UP 4.5, blok 4c, koju čine kat.parcele br.343/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15 KO Prijedor I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Seoce- I faza“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 29/12“), Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „NARD“ Doo Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Enforma“ Doo Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.09.2025. godine u 14:27:57 + 02'00" za izgradnju objekta apartmanskog stanovanja na lokaciji koju čini dio UP 4.5, blok 4c, koju čine kat.parcele br.343/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15 KO Prijedor I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Seoce- I faza“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 29/12“), Opština Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 5.503,72m² (planom zadato 5.509,80m²), indeksa izgrađenosti 1.80 (planom zadato 1.80), površine pod objektom 1.519,74m² (planom zadato 1.530,50m²); indeksa zauzetosti 0.50 (planom zadato 0.50); spratnosti Po+2Su+P+2 / Po+2Su+P+3 (planom zadato P+3 uz mogućnost organizovanja podrumске etaže i više suterenskih etaža zbog nagiba terena) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju 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 05-332/25-13044/1 od 13.10.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „NARD“ Doo Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Enforma“ Doo Kotor za izgradnju objekta apartmanskog stanovanja na lokaciji koju čini dio UP 4.5, blok 4c, koju čine kat.parcele br.343/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15 KO Prijedor I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Seoce- I faza“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 29/12“), Opština Budva.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) 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).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), 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 i 92/25), 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 i 92/25), 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: 06-061-680/3 izdati dana 24.06.2019. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za nekretnine; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Enforma“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.09.2025. godine u 14:27:57 + 02:00', za izgradnju objekta apartmanskog stanovanja, na katastarskim parcelama 343/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15 KO Prijedor I, koje odgovaraju dijelu UP4.5, blok br. 4c, u zahvatu LSL-a „Seoce“ („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 29/12) Opština Budva, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekata apartmanskog stanovanja, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 5.503,72m² (planom zadato 5.509,80m²), indeksa izgrađenosti 1.80 (planom zadato 1.80), površine pod objektom 1.519,74m² (planom zadato 1.530,50m²); indeksa zauzetosti 0.50 (planom zadato 0.50); spratnosti Po+2Su+P+2 / Po+2Su+P+3 (planom zadato P+3 uz mogućnost organizovanja podrumске etaže i više suterenskih etaža zbog nagiba terena). Objekti su postavljeni uz poštovanje propisanih udaljenosti od granica susjednih parcela.

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

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 namjenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma. U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerije se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih dijelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je projektom planirana izgradnja objekta apartmanskog stanovanja spratnosti Lamelle A Po+2S+P+2 - Po+2S+P+3 i Lamelle B Po+2S+P+3. Oblikovanje i volumen objekta uslovljeni su nagibom postojećeg terena, dok je materijalizacija planirana u skladu sa prirodnim karakterom lokaliteta, blizinom mora, arhitektonskim i kulturnim nasljeđem regije. Objekat je planiran tako da je u najvećoj mjeri orijentisan ka južnom dijelu parcele. Iako se radi o jednoj cjelini, objekat je vizuelno segmentisan u tri dijela i razuđen, čime je postignuto bolje uklapanje u postojeće okruženje i manje invazivna intervencija. Funkcionalna organizacija objekta jasno razdvaja zone garažiranja, tehničkih prostora i stambenih jedinica, čime je obezbjeđeno racionalno korišćenje prostora i visok nivo komfora. Materijalizacija objekta se oslanja na kombinaciju savremenih konstruktivnih rješenja i elemenata tradicionalne primorske arhitekture, kroz primjenu lokalnog kamena, neutralnih tonova fasada, kao i karakterističnih elemenata poput škura, pergola i tendi. Fasadna obrada predviđena je u svijetlim i prirodnim nijansama, uz akcentovanje pojedinih zona kamenim oblogama, čime je postignut harmoničan odnos objekta i pejzaža. Posebna pažnja posvećena je zelenilu, kako u parternom uređenju, tako i kroz formiranje zelenih krovnih ravni i žardinjera na objektu, što je rezultiralo ublažavanjem volumena i uspješnom vizuelnom integracijom u prirodni ambijent. Planirano ozelenjavanje podrazumijeva autohtone mediteranske vrste. Ukupni procenat zelenih površina iznosi 48% parcele, čime su ispunjeni uslovi predviđeni planskim dokumentom.

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 „NARD“ Doo Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Enforma“ Doo Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 10.09.2025. godine u 14:27:57 + 02'00' za izgradnju objekta apartmanskog stanovanja na lokaciji koju čini dio UP 4.5, blok 4c, koju čine kat.parcele br.343/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15 KO Prijedor I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Seoce- I faza“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 29/12“), Opština Budva, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkim 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

