



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: 05-332/25-13310/5
Podgorica, 11.02.2026. godine

"Berberoglu Construction" DOO Budva

BUDVA
Luna DOO, Filipa Kovačevića bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-13310/5
Podgorica, 11.02.2026. 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 "Berberoglu Construction" DOO Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Plan M1“ DOO Budva, za izgradnju apartmanskog objekta na kat. parc. br. 465/1 KO Bečići, odnosno na dijelu UP103.5, blok br.103, podblok 103E, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 01/09), Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva "Berberoglu Construction" DOO Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Plan M1“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.01.2026.godine u 15:44:19 +01'00', za izgradnju apartmanskog objekta na kat. parc. br. 465/1 KO Bečići, odnosno na dijelu UP103.5, blok br.103, podblok 103E, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 01/09), Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 4 081,53m² (planom zadato 4 137,00m²), indeksa izgrađenosti 2,96 (planom zadato 3,00), površine pod objektom 827,40m² (planom zadato 827,40m²); indeksa zauzetosti 0,60 (planom zadato 0,60); spratnosti 2Po+Su+P+4 (planom zadato P+4 – uz mogućnost izgradnje 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 građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/25-13310/1 od 17.10.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se "Berberoglu Construction" DOO Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Plan M1“ DOO Budva, za izgradnju apartmanskog objekta na kat. parc. br. 465/1 KO Bečići, odnosno na dijelu UP103.5, blok br.103, podblok 103E, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 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 ovlaštenja 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko tehničke uslove; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; 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:

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

Shodno grafičkom prilogu iz planskog dokumenta *Detaljna namjena prostora*, predmetna lokacija je pretežne namjene površine za stanovanje manje gustine – SM, a dopunske – apartmansko stanovanje. Kao dopunska namjena prostora predviđaju se: turistički smještajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli), hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični), **apartmansko stanovanje**, uređene zelene površine, javna garaža sa komercijalno-smještajnim sadržajima.

Tekstualnim dijelom planskog dokumenta je definisano da je koeficijent izgrađenosti fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuju se spratnost i slobodne površine na parceli. Za predmetnu lokaciju preporučena spratnost je P+4. Objekat po potrebi može imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih etaža, koje su prema namjeni garaže, magacini, ostave, kotlarnice i sl. ne računavaju se u ukupnu BRGP objekta.

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele za slobodnostojeće objekte je 2,50m. Izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,50m) ukoliko je oblik parcele nepravilan. Minimalno odstojanje od zadnje granice parcele je 3,00m. Izuzetno, ovo rastojanje može biti manje (min. 2,50m) ukoliko je oblik parcele nepravilan. Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,00m. Izgradnja na ivici parcele je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenoj javnoj površini najviše do 1,20m, na minimalnoj visini od 3,00m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. Potpuno ukopani dio objekta namijenjen za garaže, može da obuhvati cijelu UP, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije.

Mirujući saobraćaj je potrebno obezbijediti u okviru parcele, na otvorenom parking prostoru, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normative 1,1PM / stanu ili turističkom apartmanu.

Shodno smjernicama iz plana slobodne neizgrađene površine na lokaciji treba čine cca40% površine lokacije. Ako se niski dijelovi zgrada (suteran ili prizemlje) pokriju slojem zemlje i trajno ozelene, takva površina se ne računa kao zemljište pod objektom pri izračunavanju procenta izgrađenosti.

Dalje, smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz planskog dokumenta definisano je da arhitekturom objekta 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 naselja u pravcu visokog turizma.

Uvidom u dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Plan M1“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.01.2026.godine u 15:44:19 +01'00', za izgradnju apartmanskog objekta na kat. parc. br. 465/1 KO Bečići, odnosno na dijelu UP103.5, blok br.103, podblok 103E, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 01/09), Opština Budva, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja apartmanskog objekta ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 4 081,53m² (planom zadato 4 137,00m²), indeksa izgrađenosti 2,96 (planom zadato 3,00), površine pod objektom 827,40m² (planom zadato 827,40m²); indeksa zauzetosti 0,60 (planom zadato 0,60); spratnosti 2Po+Su+P+4 (planom zadato P+4 – uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža).

Projektovani objekat je spratnosti 2Po+Su+P+4. U podzemnim etažama, odnosno u podrumima i suterenu predviđeno je garažiranje vozila i tehničke prostorije sa ostavama. Na prizemlju i spratovima su planirane apartmanske jedinice. Objekat je propisno udaljen od granica sa susjednim parcelama u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta koje se odnose na građevinsku liniju.

Za potrebe objekta obezbijeđeno je 76 parking mjesta u okviru višeeetažne podzemne garaže čime je ispoštovan parametar koji se odnosi na parkiranje i garažiranje vozila.

Slobodne odnosno neizgrađene površine čini 552,00m² odnosno cca 40% od ukupne površine lokacije.

Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekat je projektovan u skladu sa zatečenim ambijentalnim karakteristikama područja, kao i u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata. Završna obrada fasadnog omotača je predviđena u kombinaciji kamene obloge u nijansi RAL1015, bavalita u nijansi RAL 9010, HPL panela u teksturi svijetlog drveta i rebrastih WPS panela.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta) kao i sa smjernicama u dijelu oblikovanja i materijalizacije.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "Berberoglu Construction" DOO Budva, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Plan M1“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.01.2026.godine u 15:44:19 +01'00', za izgradnju apartmanskog objekta na kat. parc. br. 465/1 KO Bečići, odnosno na dijelu UP103.5, blok br.103, podblok 103E, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 01/09), Opština Budva

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

