



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: 05-332/25-9967/2
Podgorica, 27.02.2026. godine

„Mer Ber Group“ d.o.o. Budva

BUDVA
Jadranski put, bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR



Slaven Radunović

Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana

Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

Digitally signed by Mirjana
Đurišić
Date: 2026.02.27 14:07:36
+01'00'



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: 05-332/25-9967/2
Podgorica, 27.02.2026. 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 „Mer Ber Group“ d.o.o. Budva, za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Soha Architects“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju individualnih stambenih objekata, na katastarskim parcelama 233, 234, 235, 236 i 237 KO Maine, u zahvatu LSL-a Lapčici („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 11/12) Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Mer Ber Group“ d.o.o. Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Soha Architects“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.08.2025. godine u 09:31:20 + 02'00', za izgradnju individualnih stambenih objekata, na katastarskim parcelama 233, 234, 235, 236 i 237 KO Maine, u zahvatu LSL-a Lapčici („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 11/12) Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta nadzemnih etaža 4.305,84m² (planom zadato 4.306m²), indeksa izgrađenosti 0.60 (planom zadato 0.60), površine pod objektom 1.418,97m² (planom zadato 1.435,00m²); indeksa zauzetosti 0.20 (planom zadato 0.20); spratnosti S+P+1 (planom zadato S+P+1 uz mogućnost organizovanja podrumске etaže) - u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju 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: 05-332/25-9967/1 od 07.08.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se „Mer Ber Group“ d.o.o. Budva, za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane projektovano od strane „Soha Architects“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju individualnih stambenih objekata, na katastarskim parcelama 233, 234, 235, 236 i 237 KO Maine, u zahvatu LSL-a Lapčici („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 11/12) 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 građevniskoj 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:

Uvidom u idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Soha Architects“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.08.2025. godine u 09:31:20 + 02'00', za izgradnju individualnih stambenih objekata, na katastarskim parcelama 233, 234, 235, 236 i 237 KO Maine, u zahvatu LSL-a Lapčići („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 11/12) Opština Budva, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja individualnih stambenih objekata, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta nadzemnih etaža 4.305,84m² (planom zadato 4.306,m²), indeksa izgrađenosti 0.60 (planom zadato 0.60), površine pod objektom 1.418,97m² (planom zadato 1.435,00m²); indeksa zauzetosti 0.20 (planom zadato 0.20); spratnosti S+P+1 (planom zadato S+P+1 uz mogućnost organizovanja podrumске etaže). 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.

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način. Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. Pod tim se podrazumijeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena, prizemlju same zgrade, kao i okolnom, susjednom parteru. Računa se na primjeni podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju biti rađeni u kamenu. Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja nije dozvoljena. Pod ovim se podrazumijeva fasaderski opearski proizvodi, upotreba vještačkog kamena, kao i upotreba kamenih ploča za oblaganje. Zabranjena je upotreba bijele boje. Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu po starim kućama. Ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Moguće je da se zid fasade radi u kombinaciji kamena i maltera.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji planirana izgradnja 10 stambenih objekata spratnosti Po+S+P+1. Pristup parceli je obezbijeđen sa sjeverne strane preko magistralnog puta Cetinje - Budva, u skladu sa važećim planskim dokumentom. Predloženim rješenjem kompleks je organizovan u tri funkcionalne zone, u zavisnosti od tipa i

strukture smještajnih jedinica. Na sjevernom dijelu parcele formirana je rezidencijalna zona sa dva objekta, u okviru kojih je planirano ukupno 12 smještajnih jedinica. Centralni dio kompleksa predstavlja zonu sa tri objekta, zajedničkim bazenom i ukupno 12 smještajnih jedinica, dok najniži dio parcele zauzima zona dvojnih objekata, u kojoj je 10 smještajnih jedinica raspoređeno u pet objekata. U okviru kompleksa planirano je ukupno 44 parking mjesta. Kompleks je koncipiran kao zatvoren sistem sa kontrolisanim pristupom. Objekti su materijalizovani upotrebom kamena i dekorativnog maltera, sa tradicionalnim krovnim pokrivačem, čime se postiže sklad sa ambijentalnim i prirodnim kontekstom. Pojedini objekti povezani su drvenim pergolama, dok su denivelacije u uređenju terena riješene formiranjem potpornih zidova od suvomeđe. Duž interne saobraćajnice planirana su uska polja zelenila, oblikovana kao aromatični vrtovi, čime se dodatno unapređuje ambijentalni kvalitet prostora.

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 „Mer Ber Group“ d.o.o. Budva, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Soha Architects“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.08.2025. godine u 09:31:20 + 02'00', za izgradnju individualnih stambenih objekata, na katastarskim parcelama 233, 234, 235, 236 i 237 KO Maine, u zahvatu LSL-a Lapčici ("Službeni list Crne Gore" - op.br. 11/12) 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

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.02.27
14:06:36 +01'00'