



Број: УП/06-333/26-516/29

Подгорица, 29.05.2026.године

Ксенија Лазаревић
(по пуномоћју Драгољуба Барјамовића)

Будва
Трг Слободе 2/12

У прилогу дописа достављамо вам рјешење којим се издаје грађевинска дозвола за грађење објекта туристичког апартманског блока на урбанистичкој парцели УП 74.1, блок 74А, коју чини катастарска парцела број 623/1 КО Бечићи, у захвату Просторног плана посебне намјене за обално подручје и Детаљног урбанистичког плана „Бечићи“, општина Будва.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



САГЛАСНА
Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

ОДОБРИО:
Бошко Тодоровић, генерални директор

ВЕРИФИКОВАЛА:
Милица Абрамовић, начелница

ОБРАДИЛА
Борка Новковић, самостална савјетница I

ДОСТАВЉЕНО:

- Инвеститору;
- Директорату за инспекцијски надзор;
- Општини Будва;
- а/а.

ЦРНА ГОРА
МИНИСТАРСТВО ПРОСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА,
УРБАНИЗМА И ДРЖАВНЕ ИМОВИНЕ
Број: УП 06-333/26-516/29
Подгорица, 29.05.2026.године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, рјешавајући по захтјеву Драгољуба Барјамовића из Будве, за издавање грађевинске дозволе за грађење објекта намјене: туристички апартмански блок, на локацији: катастарска парцела број 623/1 КО Бечићи, општина Будва, УП 74.1, блок 74А, Детаљни урбанистички план „Бечићи“, на основу члана 32 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр. 19/25, 92/25 и 160/25) а у вези чл. 18 и 46 Закона о управном поступку („Сл. лист ЦГ“ бр. 056/14, 020/15, 040/16 и 037/17), доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. ИЗДАЈЕ СЕ Драгољубу Барјамовићу из Будве, грађевинска дозвола за грађење објекта туристичког апартманског блока на урбанистичкој парцели УП 74.1, блок 74А, коју чини катастарска парцела број 623/1 КО Бечићи, у захвату Просторног плана посебне намјене за обално подручје и Детаљног урбанистичког плана „Бечићи“, општина Будва.

Туристички апартмански блок је спратности 2П_о(Г)+П+4 (двје етаже подрума - гараже + приземље + четири спрата).

Укупна бруто површина објекта износи 3369,31м² од чега је укупна бруто површина надземних етажа 2222,53м² а укупна бруто површина гаража 1146,78 м².

Радови на грађењу објекта туристичког апартманског блока на урбанистичкој парцели УП 74.1, блок 74А, коју чини катастарска парцела број 623/1 КО Бечићи, у захвату Просторног плана посебне намјене за обално подручје и Детаљног урбанистичког плана „Бечићи“, општина Будва, биће изведени у свему према главном пројекту којег су урадили водећи пројектант Јевгеније Павловић, дипл.инг.арх. и привредна друштва: „Studio AC“ ДОО Цетиње, „BMP Inženjering“ ДОО Подгорица, „Lines“ ДОО Подгорица, „Fil Electronics“ ДОО Подгорица, „Liming Projekt“ ДОО Подгорица и „VL Inženjering“ ДОО Будва.

Ревизија главног пројекта објекта туристичког апартманског блока на урбанистичкој парцели УП 74.1, блок 74А, коју чини катастарска парцела број 623/1 КО Бечићи, у захвату Просторног плана посебне намјене за обално подручје и Детаљног урбанистичког плана „Бечићи“, општина Будва, урађена је од стране водећег ревизора који је руководио ревизијом техничке документације у цјелини Зорана Кривокапића, дипл.инж.ел. и „RMA Inženjering“ ДОО Никшић.

Прије градње објекта на урбанистичкој парцели УП 74.1, блок 74А, коју чини катастарска парцела број 623/1 КО Бечићи, у захвату Просторног плана посебне намјене за обално подручје и Детаљног урбанистичког плана „Бечићи“, општина Будва, потребно је уклонити постојећи објекат, у складу са поглављем 6 „Уклањање објеката“ Закона о изградњи објеката.

2. Инвеститор је дужан да грађење објекта започне у року од двије године од дана издавања грађевинске дозволе. – члан 35 став 8 Закона о изградњи објеката (“Сл. лист ЦГ” бр. 19/25, 92/25 и 160/25).

Ако инвеститор не започне грађење у року из става 8 овог члана, престаје му право грађења објекта по издатој грађевинској дозволи. – члан 35 став 9 Закона о изградњи објеката.

3. Инвеститор је дужан да заврши грађење објекта у року од пет година од дана издавања грађевинске дозволе. – члан 43 став 4 Закона о изградњи објеката.

Ако инвеститор не заврши грађење објекта у року из става 4 овог члана, дужан је да до завршетка грађења објекта, плаћа годишњу накнаду за сваку започету годину прекорачења рока, на основу предрачунске вриједности објекта из ревидованог главног пројекта на основу којег је издата грађевинска дозвола, као и да континуирано одржава градилиште до прибављања употребне дозволе. – члан 43 став 5 Закона о изградњи објеката.

4. Инвеститор је дужан да на мјесту грађења објекта даном пријаве почетка грађења објекта истакне таблу која садржи сљедеће податке: број и датум издавања грађевинске дозволе, податке о инвеститору, пројектанту, ревиденту, привредном друштву, правном лицу односно предузетнику које гради објекат (у даљем тексту: извођач радова), привредном друштву, правном лицу односно предузетнику које обавља стручни надзор (у даљем тексту: стручни надзор), водећем пројектанту који руководи изградом главног пројекта у цјелини, водећем ревизору односно одговорном ревизору који руководи ревизијом главног пројекта у цјелини, одговорном инжењеру који руководи грађењем и надзорном инжењеру који руководи стручним надзором, 3Д визуелизацију објекта, односно приказ трасе инфраструктуре и друге податке од значаја за грађење објекта. – члан 37 Закона о изградњи објеката.

Образложење

Драгољуб Барјамовић из Будве се обратио овом министарству захтјевом број: УП/06-333/26-516/1 од 17.03.2026.године и допунама захтјева бр: УП/06-333/26-516/24 и УП/06-333/26-516/25, обје од 08.5.2026.године, број: УП/06-333/26-516/27 од 14.05.2026.године и број: УП/06-333/26-516/28 од 28.05.2026.године за издавање грађевинске дозволе за грађење објекта намјене: туристички апартмански блок - 2*/2Г+П+4, на локацији: катастарска парцела број 623/1 КО Бечићи, општина Будва, УП 74.1, блок 74А, Детаљни урбанистички план „Бечићи“.

Разматрајући списе предмета, утврђено је да је достављена и прибављена сљедећа документација:

- Урбанистичко-технички услови за израду техничке документације за изградњу објекта издати од стране Секретаријата за урбанизам и одрживи развој Општине Будва, број: 06-332/25-708/2 од 09.06.2025.године;
- Главни пројекат објекта намјене: туристички апартмански блок - 2*/2Г+П+4, на локацији: катастарска парцела број 623/1 КО Бечићи, општина Будва, УП 74.1, блок 74А, Детаљни урбанистички план „Бечићи“, којег су урадили водећи пројектант Јевгеније Павловић, дипл.инг.арх. и привредна друштва: „Studio AC“ ДОО Цетиње, „ВМР Inženjering“ ДОО Подгорица, „Lines“ ДОО Подгорица, „Fil Electronics“ ДОО Подгорица, „Liming Projekt“ ДОО Подгорица и „VL Inženjering“ ДОО Будва, овјерен електронским потписима пројектанта и ревидента;
- Извјештај о ревизији главног пројекта објекта намјене: туристички апартмански блок - 2*/2Г+П+4, на локацији: катастарска парцела број 623/1 КО Бечићи, општина Будва, УП 74.1, блок 74А, Детаљни урбанистички план „Бечићи“, урађен од стране водећег ревизора који је руководио ревизијом техничке документације у цјелини Зорана Кривокапића, дипл.инж.ел. и „RMA Inženjering“ ДОО Никшић, број: 19/03-26 од марта 2026.године, овјерен електронским потписом ревидента дана 16.03.2026.године у 10:24:02+01'00';
- Главни машински пројекат аутоматске инсталације за гашење пожара – спринклер, овјерен електронским потписом пројектанта дана 06.05.2026.године у 11:37:08+02'00' и ревидента дана 06.05.2026.године у 13:00:18+02'00';
- Рјешење којим се даје сагласност подносиоцу захтјева Драгољубу Барјамовићу на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Studio AC“ ДОО Цетиње, овјерено електронским потписом пројектанта дана 12.11.2025.године у 09:21:12+01'00', за изградњу објекта туристички апартмански блок 2* - 2Г+П+4, на локацији коју чини кат. парцела број 623/1 КО Бечићи, која образује УП 74.1, блок 74/А, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Бечићи“, издато од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине – Директорат главног државног архитекте, број: 05-332/25-11576/4 од 17.11.2025.године;
- Идејно рјешење туристички апартмански блок 2* - 2Г+П+4, УП 74.1, блок 74/А, ДУП „Бечићи“ коју чини кат. парцела број 623/1 КО Бечићи, Општина Будва, урађен од стране привредног друштва „Студио АС“ ДОО Цетиње, овјерен електронским потписом дана 12.11.2025.године у 09:21:12+01'00';
- Изјава овлашћене геодетске организације „Ras company“ ДОО Будва од 12.11.2025.године да границе катастарске парцеле број 623/1 КО Бечићи у потпуности одговарају границама УП 74.1;
- Лист непокретности 222 – извод за кат. парц. бр. 623/1 КО Бечићи, издат од стране Управе за некретнине – ПЈ Будва, број: 104-919-9394/2026 од 09.04.2026.године;
- Колија плана за кат. парц. бр. 623/1 КО Бечићи, издата од стране Управе за некретнине - ПЈ Будва, број: 917-104-ДЈ-674 од 20.04.2026.године;
- Акт Општине Будва – Служба за наплату накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта, бр:11-430/26-77/1 од 06.05.2026.године;
- Уговор о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта за изградњу туристичког апартманског објекта, спратности 2Г+П+4, на кат.парцели 623/1 КО Бечићи, на УП 74.1, блок 74А, у захвату ДУП-а „Бечићи“, број:01-332/26-915/1 од 30.04.2026.године;

- Потврда издата од стране Општине Будва – Служба за наплату накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта да су обавезе инвеститора за изградњу туристичког апартманског објекта, спратности 2Г+П+4, на кат.парцели 623/1 КО Бечићи, на УП 74.1, блок 74А, у захвату ДУП-а „Бечићи“, регулисане према Уговору о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта број:01-332/26-915/1 од 30.04.2026.године, број: УПУВ 11-419/26-18/1 од 04.05.2026.године;
- Саобраћајна сагласност на главни пројекат туристички апартмански блок 2*-2Г+П+4, на катастарској парцели 623/1 КО Бечићи, УП 74.1, блок 74А, у захвату ДУП-а „Бечићи“, донијета од стране Општине Будва – Секретаријата за комунално стамбене послове, број: 07-354/26-438/2 од 20.априла 2026.године;
- Сагласност на главни пројекат електронских комуникационих мрежа, електронске комуникационе инфраструктуре и повезане опреме у згради, донијета од стране Агенције за електронске комуникације и поштанску дјелатност, број: 0403-2182/3 од 22.04.2026.године;
- Сагласност на техничку документацију – главни пројекат туристичког апартманског блока -2* 2Г+П+4, издата од стране ДОО „Водовод и канализација“ Будва, број: 01-2388/2 од 14.04.2026.године;
- Позитивно мишљење на главни пројекат електроинсталација јаке струје, дато од стране „Црногорски електродистрибутивни систем“ ДОО Подгорица, број:30-20-04-3199 од 30.04.2026.године;
- Потврда Управе локалних јавних прихода Општине Будва којим се потврђује да је по обрачуну ЈП „Регионални водовод Црногорско приморје“ број 279/26 од 07.04.2026.године извршена уплата на име инвеститора Барјамовић Драгољуба, број: УП УВ 21-411/26-427/2 од 24.04.2026.године;
- Потврда „Регионални водовод Црногорско приморје“ ДОО Будва да је Барјамовић Драгољуб платио дио накнаде од 80% из члана 22 Закона о регионалном водоснабдијевању Црногорског приморја поводом изградње туристичког апартманског блока - 2*/2Г+П+4 на кат. парцели 623/1 КО Бечићи, број: 26-1699/5 од 16.04.2026.године;
- Рјешење донијето од стране Агенције за заштиту животне средине којим се утврђује да није потребна израда Елабората процјене утицаја на животну средину за пројекат изградње објекта туристичко апартманског блока - 2* (2Г+П+4), на УП 74.1, блок 74/А, ДУП „Бечићи“, коју чини катастарска парцела број 623/1 КО Бечићи, Општина Будва, број: 03-УП-1699/5 од 12.05.2026.године;
- Полиса осигурања број: ОДГ007669 од 06.02.2026.године, издата од стране „Ловћен“ АД Подгорица за осигураника „Studio AC“ ДОО Цетиње;
- Полиса - рачун ПОЛ-00307033 од 24.07.2025.године, издата од стране „Сава осигурање“ АД Подгорица за осигураника „RMA Inženjering“ ДОО Никшић.

Поступајући по захтјеву за издавање предметне грађевинске дозволе на описаној локацији у смислу члана 34 став 3 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр. 19/25, 92/25 и 160/25), којим је утврђено да документацију из става 1 тачка 4, 5 и 6 и става 2 тачка 4, 5 и 6 овог члана прибавља надлежни орган за издавање грађевинске дозволе, по службеној дужности, ово министарство је актима број УП-06-333/26-516/6 од 31.03.2026.године и број УП-06-333/26-516/26 од 11.05.2026.године, од надлежног органа Министарства унутрашњих послова - Директорат за заштиту и спашавање, тражило издавање противпожарне сагласности

на главни пројекат односно допуњени главни пројекат - машински пројекат аутоматске инсталације за гашење пожара – спринклер.

Како у законом утврђеном року од 15 дана од дана пријема захтјева за достављање тражених доказа, од надлежног органа исти није достављен (копија доставне књиге поште од 13.05.2026.године), то су се стекли услови за примјену члана 34 став 5 Закона, односно да се сматра да су сагласни са ревидованим допуњеним главним пројектом - машински пројекат аутоматске инсталације за гашење пожара – спринклер.

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, размотрило је поднешени захтјев са приложеном документацијом и нашло да је исти основан, а ово из следећих разлога:

Члан 32 став 2 и 3 Закона о изградњи објеката ("Сл. лист ЦГ" бр. 19/25, 92/25 и 160/25), прописује да Министарство издаје грађевинску дозволу за: државне објекте од општег интереса, зграде бруто грађевинске површине 3000 м² и више и за хотеле односно туристичко насеље са четири или пет звјездица и туристички ризорт те да се грађевинска дозвола издаје рјешењем.

Чланом 34 став 1 истог закона, прописано је да се грађевинска дозвола, осим за породичну стамбену зграду, издаје на основу следеће документације: главног пројекта, овјереног у складу са овим законом; извјештаја о позитивној ревизији главног пројекта, овјереног у складу са овим законом; сагласности главног државног архитекте, односно главног градског архитекте из члана 22 ст. 1, 2 и 4 овог закона; доказа о праву својине, односно другом праву на грађевинском земљишту (лист непокретности, уговор о концесији, уговор о закупу, одлука о утврђивању јавног интереса, нотарски овјерена сагласност или изјава воље власника земљишта уписана у "Г" листу листа непокретности и други докази о праву на грађење на земљишту), или доказа о праву грађења, односно другом праву на објекту ако се ради о реконструкцији објекта; доказа о утврђивању обавезе плаћања накнаде за грађење прописане законом којим се уређује уређење простора и доказа о измирењу обавеза плаћања посебне накнаде за инвестиције прописане законом којим се уређује регионално водоснабдијевање црногорског приморја; сагласности, мишљења и других доказа утврђених посебним прописима и доказа о осигурању од одговорности пројектанта и ревидента главног пројекта.

Ставом 3 истог члана Закона, утврђено је да документацију из става 1 тач. 4, 5 и 6 и става 2 тач. 4, 5 и 6 овог члана прибавља надлежни орган за издавање грађевинске дозволе, по службеној дужности, а ставом 4 истог члана је утврђено да се за издавање доказа, сагласности и мишљења из става 1 тач. 4, 5 и 6 и става 2 тач. 4, 5 и 6 овог члана не плаћа администативна такса.

Ако органи за техничке услове не доставе документацију из става 1 тач. 4 и 6 и става 2 тач. 4 и 6 овог члана, у року од 15 дана од дана пријема захтјева за њихово достављање, сматраће се да су сагласни са ревидованим главним пројектом односно главним пројектом – члан 34 став 5 Закона.

Члан 22 став 1 Закона о изградњи објеката прописује да Главни државни архитекта даје сагласност на: идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског

парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, као и на идејно рјешење пројекта архитектуре привременог објекта за који се израђује главни пројекат.

Рјешавајући по наведеном захтјеву, а на основу увида у списе предмета ово министарство налази да су се у конкретној правној ствари стекли услови за примјену члана 32 Закона о изградњи објеката.

На основу изложеног, одлучено је као у диспозитиву овог рјешења.

ПРАВНА ПОУКА: Против овог рјешења може се изјавити тужба Управном суду Црне Горе у року од 20 дана од дана његовог пријема.

МИНИСТАР



САГЛАСНА

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

ОДОБРИО:

Бошко Тодоровић, генерални директор

ВЕРИФИКОВАЛА:

Милица Абрамовић, начелница

ОБРАДИЛА

Борка Новковић, самостална савјетница I