



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-6521/3
Подгорица, 10.07.2026. године

„MAGIC STARS“ DOO

БУДВА

Јадрански пут, апарт хотел Хармонија
Завала

Доставља се рјешење број и датум горњи.



МИНИСТАР

Славен Радновић

Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2026.07.10
12:51:19 +02'00'

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-6521/3
Подгорица, 10.07.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца *"MAGIC STARS" DOO*, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране *"INTER FORMA" DOO*, за изградњу објекта становања средње густине, на катастарским парцелама бр. 57/12, 87/45 и 87/47 све КО Бечићи, односно на УП106.7, блок 106Д, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Бечићи" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 1/9), Општина Будва, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева *"MAGIC STARS" DOO*, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране *"INTER FORMA" DOO*, овијерено електронским потписом пројектанта дана 09.07.2026.године у 08:36:58 +02'00", за изградњу објекта становања средње густине, на катастарским парцелама бр. 57/12, 87/45 и 87/47 све КО Бечићи, односно на УП106.7, блок 106Д, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Бечићи" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 1/9), Општина Будва, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 18 793,59м² (планом задато 18 814,50м²), индекса изграђености 4,5 (планом задато 4,5), површине под објектом 1 879,54м² (планом задато 2 508,60м²); индекса заузетости 0,45 (планом задато 0,60); спратности По+3Су+П+6, По+7Су+П+11 (планом задато П+7 до П+11, уз могућност изградње више подземних етажа) - у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

О б р а з л о ж е њ е

Актом број 05-332/26-6521/1 од 08.05.2026. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се *"MAGIC STARS" DOO*, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране *"INTER FORMA" DOO*, за изградњу објекта становања средње густине, на катастарским парцелама бр. 57/12, 87/45 и 87/47 све КО Бечићи, односно на УП106.7, блок 106Д, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Бечићи" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 1/9), Општина Будва.

Чланом 22 став 1 тачке 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске

површине 3000 м² 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, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утађује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2 истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 став 1 тачка 1 овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2 Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број 08-333/24-8666/5 издате од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине дана 28.08.2024.године; Елаборат парцелације овјерен од стране Управе за некретнине дана 09.04.2024.године и допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово из сљедећих разлога:

Сходно графичком прилогу бр.5 „Детаљна намјена површина“, урбанистичка парцела УП1067.7, блок 106Д, кварт 9, налази се у оквиру површина за становање средње густине (СС). Становање средње густине представља тип становања са више стамбених јединица или туристичких апартмана (вишепородична и вишестамбена изградња). Број станова на појединачним урбанистичким парцелама ће се одредити на основу просјечне бруто површине стана.

Хоризонтални и вертикални габарити који су приказани у графичком прилогу плана су рјешења предложена од стране планера и нијесу обавезујућа. Габарити планираних објеката одређиваће се на основу задатих урбанистичких параметара (индекс заузетости и индекс изграђености), уз обавезно поштовање грађевинских и регулационих линија. Објекти по потреби могу имати подрумске и сутеренске етаже. Исказана БРГП подразумијева искључиво површину надземних етажа објекта и у њу нијесу укључени потпуно или дјелимично укопани одјелови објекта (гараже, сутерени, подруми).

Минимално одстојање објекта од бочних граница парцеле за слободностојеће објекте износи 2,5м. Изузетно, ово растојање може бити и мање (мин. 1,0м) уколико је облик парцеле неправилан. Минимално одстојање од задње границе парцеле је 2,5м. Минимално одстојање објекта од сусједног објекта је 4,0м. Еркери, терасе, балкони и други истурени дјелови објекта могу да прелазе грађевинску линију према неизграђеним јавним површинама највише до 1,20м на минималној висини од 3,0м од коначно нивелисаног и уређеног околног терена или тротоара.

Потребан број паркинг мјеста је потребно обезбиједити у оквиру парцеле корисника, на отвореном, у гаражи у склопу или ван објекта, према нормативу 1,1ПМ/стану или туристичком апартману.

Смјерницама за обликовање и материјализацију је дефинисано да архитектуром објекта треба тежити стварању савременог архитектонског и ликовног израза карактеристичног за урбани градски простор медитеранског карактера. Обликовање планираних објекта мора бити усклађено са контекстом у коме објекат настаје, предвиђеном намјеном и основним принципима развоја насеља у правцу високог туризма. У циљу очувања идентитета медитеранског амбијента, пожељна је примјена природних, локалних грађевинских материјала. Сугерише се примјена грађевинског камена за облагање фасада, зидање приземних дјелова објекта, подзида, степеништа, извођења елемената пластике објекта и елемената мобилијара. Рјешење крова је продукт архитектонске обликовности са циљем уклапања у визуелне и традиционалне елементе приморског амбијента.

Увидом у достављену допуну идејног рјешења архитектонског пројекта, пројектованог од стране „*INTER FORMA*“ *DOO*, овјерено електронским потписом пројектанта дана 09.07.2026.године у 08:36:58 +02'00', за изградњу објекта становања средње густине, на катастарским парцелама бр. 57/12, 87/45 и 87/47 све КО Бечићи, односно на УП106.7, блок 106Д, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Бечићи" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 1/9), Општина Будва, констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња објекта становања средње густине, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 18 793,59м² (планом задато 18 814,50м²), индекса изграђености 4,5 (планом задато 4,5), површине под објектом 1 879,54м² (планом задато 2 508,60м²); индекса заузетости 0,45 (планом задато 0,60); спратности По+3Су+П+6, По+7Су+П+11 (планом задато П+7 до П+11, уз могућност изградње више подземних етажа).

Конфигурација терена са израженим нагибом условила је формирање архитектонског рјешења кроз два јасно диференцирана волумена, који су позиционирани на различитим котама и односно примијењен је принцип терасастог раздвајања маса, при чему су дефинисане двије основне висинске цјелине: нижи волумен је спратности По+3Су+П+6, док је виши волумен спратности По+7Су+П+11. Ова два волумена функционално и просторно су повезана преко гаража, али и путем равног крова нижег објекта, који је обликован као активни јавни плато. Плато представља кључни интегративни елемент комплекса и има вишеструку улогу: остварује пјешачку и функционалну везу између двије коте терена, дефинише централни простор окупљања и боравка корисника, организује дистрибуцију пјешачких токова унутар комплекса. Објекат је прописно удаљен од граница са сусједним парцелама сходно смјерницама из планског документа које се односе на грађевинску линију.

Надземни дио ламеле 1 је у функцији становања. Посебну вриједност ове ламеле огледа се у јавном платоу који је формиран на равном крову. Његова површина је узета у обрачун БРГП објекта.

У приземљу ламела 2 пројектована су два пословна простора, док је на осталим етажама планирано становање.

Подземни дио комплекса организован је у складу са конфигурацијом терена и функционалним захтјевима објекта, при чему чини јединствену просторну и саобраћајну цјелину која омогућава рационално коришћење простора и ефикасно савладавање изражених висинских разлика. Ламела 1 има укупно 4 подземне етаже. У њима су пројектовани гаражни простори, оставе за станаре, техничке просторије. Ламела 2 има 8 подземних етажа, који се састоје од гаражног простора, остава и техничких просторија и пратећих комуникационих садржаја. Сходно намјени подземних етажа, њихова површина није узета у обрачун укупне БРГП објекта.

Паркирање је обезбијеђено у оквиру подземних етажа чији је капацитет 198 паркинг мјеста. Гаража је организована као систем полунивоа, који је прилагођен конфигурацији терена и омогућава рационално савладавање висинске разлике унутар парцеле.

Слободне површине на локацији заузимају површину од 2 306,16м².

Фасадна обрада је предвиђена у комбинацији *etics* система са термоизолацијом у свијетлим и природним (земљаним) тоновима, природног или техничког камена и зонама приземља, улаза као и појединих хоризонталних и вертикалних дјелова. Са аспекта архитектонског обликовања и материјализације констатовано је да је предметни објекат пројектован у складу са обликовањем и материјализацијом за ову врсту објеката.

Сходно наведеном, а увидом у допуњено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објекат усаглашен са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта) као и са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева "MAGIC STARS" DOO, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране "INTER FORMA" DOO, овјерено електронским потписом пројектанта дана 09.07.2026.године у 08:36:58 +02'00', за изградњу објекта становања средње густине, на катастарским парцелама бр. 57/12, 87/45 и 87/47 све КО Бечићи, односно на УП106.7, блок 106Д, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Бечићи" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 1/9), Општина Будва у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији), другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Mirjana
Đurišić

Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Date: 2026.07.10
12:52:17 +02'00'