



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/25-8963/4
Подгорица, 19.05.2026. године

„BDF Group“ Doo
„PLAN M1“ Doo

БУДВА
Трг сунца бр.2, зграда
Монтенегро експреса

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР
Славен Радуновић



Сагласна:

ВД ГЕНЕРАЛНЕ ДИРЕКТОРИЦЕ ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2026.05.19
18:03:34 +02'00'

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/25-8963/4
Подгорица, 19.05.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 22 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), као и члана 18, 112 и 116 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца „BDF GROUP“ Доо за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „План М1“ Доо Будва, за изградњу туристичких објеката, на локацији коју чине кат.парцеле бр. 1645/1, 644/1, 1642, 1643, 1640/2, 1639, 1660, 1637, 1638, 1634, 1635/2, 1636/3, све КО Тудоровићи, које образују УП В82, у захвату Локалне студије локације „Врба“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи бр. 11/09“), Општина Будва, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Одбија се захтјев подносиоца „BDF GROUP“ Доо за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „План М1“ Доо Будва, овјерено електронским потписом пројектанта дана 10.07.2025.године у 18:31:05 + 02'00', за изградњу туристичких објеката, на локацији коју чине кат.парцеле бр. 1645/1, 644/1, 1642, 1643, 1640/2, 1639, 1660, 1637, 1638, 1634, 1635/2, 1636/3, све КО Тудоровићи, које образују УП В82, у захвату Локалне студије локације „Врба“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи бр. 11/09“), Општина Будва.

Образложење

Актом број 05-332/25-8963/1 од 16.07.2025.године, Директорату Главног државног архитектуре овог Министарства, обратио се „BDF GROUP“ Доо захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „План М1“ Доо Будва, овјерено електронским потписом дана 10.07.2025.године у 18:31:05 + 02'00', за изградњу туристичких објеката, на локацији коју чине кат.парцеле бр. 1645/1, 644/1, 1642, 1643, 1640/2, 1639, 1660, 1637, 1638, 1634, 1635/2, 1636/3, све КО Тудоровићи, које образују УП В82, у захвату Локалне студије локације „Врба“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи бр. 11/09“), Општина Будва.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитектуре а нарочито да даје сагласност на: 1) 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, 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), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и

графичке документације којом се утврђује 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 ст.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.

Чланом 116 Закон о управном поступку, утврђено је да кад је управни поступак покренут на захтјев странке, јавноправни орган захтјев може усвојити у cjелости или дјелимично, односно одбити.

Сагледавајући општу и техничку документацију идејног рјешења, овај Директорат упутио је на слједеће недостатке идејног рјешења:

Предметним идејним рјешењем као локација за грађење наводи се кат.парцеле бр. 1645/1, 644/1, 1642, 1643, 1640/2, 1639, 1660, 1637, 1638, 1634, 1635/2, 1636/3 све КО Тудоровићи, док се на основу Елабората парцелације констатује да локацију за грађење чине кат.парцеле бр. 1645/1, 1644/1, 1642, 1643, 1640/2, 1639, 1660, 1637, 1638, 1634, 1635/2, 1636/3 све КО Тудоровићи, па је с тим у вези потребно прецизирати локацију за грађење. Такође, потребно је доставити Изјаву Геодетске организације која ће дати податке од којих кат.парцела се састоји предметна локација и са којих кат.парцела је омогућен саобраћајни приступ истој.

У техничком опису идејног рјешења и Изјави пројектанта приказани су задати урбанистички параметри сходно урбанистичко-техничким условима у којима је површина предметне УПВ82 9.941,90 м², док на основу Елабората парцелације предмена локација има површину од 9.915,00 м². С тим у вези, потребно је табеларно приказати задате урбанистичке параметре обрачунате у односу на површину локације приказану Елаборатом.

На основу увида у графички прилог планског документа *17.Саобраћај*, констатује се да је уз предметну урбанистичку парцелу предвиђен тротоар ширине цца 1,5м који није пројектован овим идејним рјешењем.

Осим наведеног, уз саобраћајницу на предметној парцели планиран је дрворед па је исти потешко предвидјети (графички прилог *15.Пејзажна архитектура*). Надаље, у текстуалном дијелу плана у поглављу 5.Пејзажна архитектура (стр. 35) између осталог се наводи *“у току израде пројектне документације извршити потпуну инвентаризацију постојећег биљног фонда и композиционих ансамбала; извршити таксацију биљног материјала, вредновање здравствено и декоративно, са предложеним мјерама њега; сачувати и уклонити здраво и функционално зеленило...”*. Имајући предње у виду потребно је доставити Елаборат пејзажне таксације.

Надаље, како је смјерницама из планског документа прописано да од укупне површине предметних урб. парцела 50% треба да буде у зеленилу, 30% у пјешачким и прилазним путевима, неопходно је у техничком опису идејног рјешења и на графичком прилогу *Ситуација са уређењем терена* приказати остварени проценат наведених површина.

УТУ-има и смјерницама из планског документа прописана је максимална спратна висина етажа од 2,8м за ексклузивне виле. Будући да идејним рјешењем пројектоване виле имају спратну висину од цца 3,0м утврђено је да ова смјерница није испуњена. Осим

наведеног, у поглаљу плана 8.7 *Општи услови* наводи се да објекти својом висином не смију прелазити крошње средњег дрвећа што подразумева објекте спратности П+1, С+П+1, који заједно са кровом не прелазе цца 7,50 м.

Доставити показницу заузетости локације, на начин да на једном графичком прилогу буду приказане (бојом/шрафуром) површине свих објеката које улазе у обрачун заузетости парцеле.

Напомињемо да је планом прописано да изграђена површина представља површину дефинисану спољашњим мјерама финално обрађених фасадних зидова и стубова у нивоу новог-уређеног терена. Површина под отвореним спортским тереном, отвореним базеном и фонтаном не рачуна се у изграђену површину, а да Индекс заузетости урбанистичке парцеле представља количник изграђене површине (збир изграђених површина свих објеката на урбанистичкој парцели) и укупне површине урбанистичке парцеле.

Смјерницама из планског документа, у дијелу 7.2 *Објашењење појмова, дефинисано је "Простор за изградњу на урбанистичкој парцели је дио урбанистичке парцеле у коме се морају смјестити ортогоналне пројекције свих објеката на урбанистичкој парцели (основних и помоћних објеката). У ово улази и површина терасе у приземљу грађевине која је конструктивни дио подземне етаже. У простор за изградњу на урбанистичкој парцели не мора се сматрати изградња која представља уређење урбанистичке парцеле, као што су ненакривене терасе, као и дијелови грађевине као што су вијенци, олуци, еркери и слични елементи препуштени до 0,50 м изван фасадне равни објекта. Простор за изградњу је одређен грађевинским линијама, са једне или више страна, и минималним удаљењима у односу на границу парцеле или сусједне објекте, у складу са условима Плана..."* Имајући предње у виду, помоћни објекте на локацији (базени и гараже/паркинзи) нису пројектовани сходно цитираном будући да прелазе задату грађевинску линију.

Надаље, урбанистичко-техничким условима за ексклузивне виле, прописано је гараже треба планирати изван основног објекта, али обавезно уз њега уз поштовање дате грађевинске линије. Такође, у овом дијелу планског документа приказана је скица односо гараже и објекта вила. Увидом у предметно идејно рјешење, утврђено је да већи број вила организује паркирање у наткривеним гаражама тако да су исте пројектоване изван основног објекта виле, што је у супротности са цитираним. Осим наведено, све гараже које се налазе на етажи приземља је потребно урачунати у корисну БРГП објекта будући да је планом дефинисано да само површине за паркирање у подземним етажама (подрум и сутерен) не улазе у обрачун БРГП. Такође, све гараже је потребно приказати на основама приземља и сутерена, у зависности од тога на којим етажама су пројектоване као и доставити карактеристичне пресјеке кроз исте и са приказаном висином супстрата.

Смјерницама из пласког документа подземна етажа (гаража - Г, подрум - По или сутерен - Су) је дио објекта који је сасвим или до 2/3 своје висине испод коначно нивелисаног терена. Сутерен се сматра корисном етажом која је дијелом укопана у терен, али мање од 2/3 своје висине испод коначно уређеног и нивелисаног терена. Сутеренску етажу пројектовати сходно цитираном. Осим наведеног, на већини објеката сутеренска је откопана или дјелимично откопа са бочних страна, што није у складу са правилима струке будући да сутеренска етажа мора бити укопана са три стране.

Карактеристични пресјечи/изгледи морају садржати шири приказ комплетне парцеле са дефинисаним границама, контактним зонама (јавне површине, приватне изграђене површине, саобраћајница, партер, потпорни зидови, сусједни објекти.), релативне и апсолутне висинске коте и удаљења од сусједних објеката. На пресјецима искотирати висину и међусобно удаљење потпорних зидова, а волуметрију објекта прилагодити контексту и затеченој морфологији терена. Доставити пресјек за сваку промјену у волумену објекта, тако да сви његови дјелови буду јасно приказани. Напомена: будући да планским документом нису дате смјернице за пројектовање потпорних зидова, за димензионисање истих се потребно водити одредбама Члана 12 *Одлуке о постављању односно грађењу и уклањању помоћних објеката на територији Општине Будава*.

У циљу сагледавања уклопљености објекта у затечено природно и изграђено окружење, неопходно је доставити 3д приказе објекта инкорпориране у шире реално окружење из горњег ракуса из више позиција са припадајућим уређењем терена, тако да ниједан дио објекта са припадајућим дијелом уређења терена, не остане неприказан.

О наведеном именовани је обавијештен актом Министарства бр. 05-332/25-8963/2 од 21.04.2026.године. Како достављање Обавјештења овог Министарства број 05-332/25-8963/2 од 21.04.2026.године није било могуће извршити подносиоцу захтјева BDF GROUP^{*} Доо, на један од начина из члана 84 и 85 Закона о управном поступку, Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине извршило је достављање на огласној табли Министарства. Како је јавним објављивањем акта Министарства бр.05-332/24-8963/3 од 05.05.2026. године истекао рок од 10 дана- 16.05.2026.године, исцрпљени су начини достављања јавним обавјештавањем утврђеним Законом о управном поступку.

Како се подносилац захтјева сходно члану 112 Закона о управном поступку ("Службени лист Црне Горе" број 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), није изјаснио на резултате испитног поступка, то је одлучено као у диспозитиву овог рјешења.

УПУТСТВО 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: 2026.05.19
13:04:57 +02'00'