



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

Broj: 05-332/25-7734/4  
Podgorica, 06.08.2025. godine

**Čarmak Božidar, Rakićević Jelena, Čarmak Mirjana, Midžor Nada i Andrović Olga**

**PODGORICA**  
Beogradska br.66

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



**MINISTAR**

Slaven Radunović

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: 05-332/25-7734/4  
Podgorica, 06.08.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 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 Čarmak Božidar, Rakićević Jelena, Čarmak Mirjana, Midžor Nada i Andrović Olga, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju turističko apartmanskog bloka, na katastarskim parcelama br. 512/1, 513, 514, 515, 516, 517/1, 518, 519/1 sve KO Buljarica I, odnosno na dijelu UP III-47, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Buljarica I" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 34/16), Opština Budva, donosi

### RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva Čarmak Božidar, Rakićević Jelena, Čarmak Mirjana, Midžor Nada i Andrović Olga, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.07.2025.godine u 09:40:48 + 02:00', za izgradnju turističko apartmanskog bloka, na katastarskim parcelama br. 512/1, 513, 514, 515, 516, 517/1, 518, 519/1 sve KO Buljarica I, odnosno na dijelu UP III-47, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Buljarica I" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 34/16), Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 3 813,00m<sup>2</sup> (planom zadato 3 816,00m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 0,69 (planom zadato 0,69), površine pod objektom 1 271,00m<sup>2</sup> (planom zadato 1 272,00m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0,23 (planom zadato 0,23); spratnosti 3 nadzemne etaže (planom zadato 3 etaže) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama 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).

### O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-7734/1 od 16.06.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se Čarmak Božidar, Rakićević Jelena, Čarmak Mirjana, Midžor Nada i Andrović Olga, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju turističko apartmanskog bloka, na katastarskim parcelama br. 512/1, 513, 514, 515, 516, 517/1, 518, 519/1 sve KO Buljarica I, odnosno na dijelu UP III-47, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Buljarica I" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 34/16), 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 3000m<sup>2</sup> 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 – Urbanističko tehničke uslove, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno 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:

Shodno grafičkom prilogu iz planskog dokumenta – *Namjena površina – planirano stanje*, predmetna lokacija se nalazi u okviru površina mješovite namjene. Na površinama predmetne namjene dozvoljena je izgradnja objekata za stanovanje (stambeni ili stambeno poslovni), ili objekata za pružanje usluga smještaja, ishrane i pića. Planirana kategorija objekata za pružanje usluga smještaja, ishrane i pića odrediće se shodno Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat na predmetnoj UP ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Shodno članu 41 Zakona o izgradnji objekata na dijelu urbanističke parcele može se graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Maksimalni indeks zauzetosti (površina prizemlja) i indeks izgrađenosti (BRGP) za svaku tabelu su dati u tabeli urbanističkih pokazatelja i za predmetnu lokaciju iznose: indeks zauzetosti=0,23 i indeks izgrađenosti=0,69.

Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže. Ukoliko se podrumска i suterenska etaža koriste za garažiranje, tehničke prostorije, magacinski prostor, tehnička postrojenja, površina podrumске / suterenske etaže ne ulazi u obračun površina (BRGP).

Udaljenost između regulacione i građevinske linije je od 4m-5m. Udaljenost između građevinske linije i susjedne parcele je 2,5m za male parcele i 3m-4m za velike parcele, a vlasnici mogu u dogovoru izgraditi objekte u nizu i u tom slučaju udaljenost od susjedne parcele je 0m.

Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele. Parkiranje može biti na otvorenom u zoni parkiranja ili u garažama. Potreban broj parking mjesta obezbijediti u skladu sa normativom, koji za objekte u funkciji apartmana iznosi 4 parking mjesta na 5 apartmana.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.07.2025.godine u 09:40:48 + 02'00', za izgradnju turističko apartmanskog bloka, na katastarskim parcelama br. 512/1, 513, 514, 515, 516, 517/1, 518, 519/1 sve KO Buljarica I, odnosno na dijelu UP III-47, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Buljarica I" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 34/16), Opština Budva, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja turističko apartmanskog bloka, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 3 813,00m<sup>2</sup> (planom zadato 3 816,00m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 0,69 (planom zadato 0,69), površine pod objektom 1 271,00m<sup>2</sup> (planom zadato 1 272,00m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0,23 (planom zadato 0,23); spratnosti 3 nadzemne etaže (planom zadato 3 etaže).

Idejnim rješenjem je planirana izgradnja turističkog apartmanskog bloka, odnosno 9 apartmanskih objekata. Ukupna BRGP nadzemnog dijela objekata je 3813 m<sup>2</sup>. Objekti su organizovani u dva niza, od kojih je duži niz sa 7 objekata postavljen u gornjoj zoni lokacije, prateći planiranu saobraćajnicu, dok je kraći niz od dva objekta lociran u donjoj zoni lokacije. Ovakvom organizacijom je dobijena centralna podužna zona parcele, koja čini komunikacionu okosnicu, intezivno ozelenjenu i adekvatno pejzažno uređenu. Spratnost objekata je 3 nadzemne etaže, dok objekti 8 i 9 imaju i jednu podrumsku etažu sa garažom. Podrumska etaža objekata 8 i 9 je ukupne BRG površine 460 m<sup>2</sup>, i namijenjena je gražiranju vozila i pratećim tehničkim prostorijama. Shodno namjenu podrumске etaže, njena površina nije uzeta u obračun površina (BRGP).

Idejnim rješenjem se predviđa fazna izgradnja. Na predmetnoj lokaciji se projektnim rješenjem planira izgradnja devet objekata, od kojih svaki predstavlja posebnu funkcionalnu cjelinu, što omogućava realizaciju projekta u fazama, u skladu sa važećim planskim dokumentom i izdatim urbanističko tehničkim uslovima. Faza I bi podrazumijevala izgradnju objekta broj 3, ili više objekata, koji obavezno uključuju objekat 3, obzirom da je u istom planirana recepcija, koja je u funkciji cjelokupnog turističko apartmanskog bloka. Ostale faze bi se definisale u skladu sa potrebama Investitora, a mogle bi tretirati samo jedan objekat ili više njih.

Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Potreban broj parking mjesta obezbijeden je na lokaciji za građenje. Naime, za 56 apartmanskih jedinica potrebno je bilo obezbijediti 45 parking mjesta, po kriterijumu 4PM na 5 apartmanskih jedinica. Broj ostvarenih parking mjesta na lokaciji je 53, čime je zadovoljen standard za parkiranje propisan UT uslovima. Ostvareni broj parking mjesta za osobe sa invaliditetom je 3, u skladu sa normativom od 5% PM od ukupnog broja.

Parterna površina kolsko pješačke ulice je prefabrikovana betonska kocka postavljena u pijesku, sa raster ozelenjenom kockom na parking mjestima. Lokacija je intezivno ozelenjena autohtonim vrstama otpornim na opsolicu i insoilaciju, tj. maslinama, primorskim borom i čempresom, te intezivnim žbunastim ozelenjavanjem ružmarinom i lavandom. Na lokaciji je evidentirano šest mladih stabala maslina, koje su netaknute predloženim idejnim rješenjem i integrisane su u pejzažno uređenje.

Shodno navedenom, a uvidom u 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).**

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture sa elementima moderne, mora biti reprezentativna, svojim volumenom i obradom fasada da bude uklopljena u prirodni ambijent upotrebom tradicionalnih materijala i detalja. Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciji visokokvalitetnih prirodnih materijala kao što su kamen, drvo i dr.

Ograde mogu biti transparentne – staklo, ili kovano dvožđe. Isključuje se upotreba betonskih balustera.

Krovove predvidjeti kao ravne ili u kombinaciji ravnih i kosih, s tim da kose krovne površine budu manjeg volumena. Nagib krovnih ravni je 18-23°.

Sa aspekta oblikovanja i materijalizacije ključni motiv arhitektonskog oblikovanja u predloženom idejnom rješenju je generisanje mediteranskog ambijenta manjeg „urbanog sela“ koje svojim proporcijama, pozicijom objekata, materijalizacijom i intezivnim pomišljenim ozelenjavanjem gradi sliku čovjekomjernog ambijenta, ugodne atmosfere i kontrolisane spontanosti. Gabariti objekata su kompaktni, bez prepuštenih balkona, sa brojnim lođama i organizovani na parceli u cilju racionalnosti i dinamike pojavnosti. Fasadni malteri su u boji svjetlo sivoj i terakot (pečena zemlja), i ostvaruju harmonizovan dijalog sa etapama kamene fasade u štokovanom rezanom kamenu, autohtonog porijekla, kao i postamenata od istog kamena u obradi „bunja“. U dijalogu sa planiranim stablima stvaraju ritmičnost i slikovitost doživljaja i percepcije.

Fasade objekata broj 1 i 2 kao, postamenti objekata 8 i 9 kao i sve podzide na lokaciji za građenje planirane su od autohtonog kamena, čime je prihvaćena preporuka data UT uslovima za upotrebu kamena na fasadama. Osim prirodnog kamena, na fasadama je planirano uvođenje mediteranskog terakota tona.

Bravarija je metalna, od čeličnih bojenih flahova, dok je fasadna stolarija od aluminijuma i pvc-a. Škure/zastori su od eloksiranog aluminijuma u zelenoj boji, dok se na pojedinim otvorima planiraju roletne u istom tonu.

Krov je pretežno dvovodni kosi, pokriven kanalicom, u djelovima ravni krov sa šljunčanom završnom obradom, od plažnog oblutka.

**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 podnosiocu zahtjeva Čarmak Božidar, Rakićević Jelena, Čarmak Mirjana, Midžor Nada i Andrović Olga, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.07.2025.godine u 09:40:48 + 02'00', za izgradnju turističko apartmanskog bloka, na katastarskim parcelama br. 512/1, 513, 514, 515, 516, 517/1, 518, 519/1 sve KO Buljarica I, odnosno na dijelu UP III-47, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Buljarica I" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 34/16), Opština Budva, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

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**



