



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-8556/7
Подгорица, 02.10.2026. године

"BN DEVELOPMENT" ДОО

БАР
Петра Војводића бр. 21

Доставља се рјешење број и датум горњи.



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-8556/7
Подгорица, 02.10.2026. 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 „BN Development“ ДОО Бар, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ING Invest“ ДОО Даниловград, за изградњу *стамбеног објекта* на локацији коју чини УП 23, блок Б1, коју чине кат. парцеле бр.209/1, 209/6 и дио кат. парцеле бр. 214/2, КО Петровац, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Петровац- шира зона“ („Сл. лист Црне Горе“, општински прописи бр. 24/08), Општина Будва, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „BN Development“ ДОО Бар, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ING Invest“ ДОО Даниловград овјерено електронским потписом пројектанта дана 01.10.2026. године у 13:36:29 +02'00' за изградњу *стамбеног објекта* на локацији коју чини УП 23, блок Б1, коју чине кат. парцеле бр.209/1, 209/6 и дио кат. парцеле бр. 214/2, КО Петровац, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Петровац- шира зона“ („Сл. лист Црне Горе“, општински прописи бр. 24/08), Општина Будва, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: индекс заузетости 0.43 (планом прописано максимално 0.5); заузетост парцеле 1034.71 м² (планом прописано максимално 1214 м²); индекс изграђености 1.80 (планом прописано максимално 1.80); бруто грађевинска површина 4368.24 м² (планом прописано максимално 4370 м²); спратност С+4 (планом прописано максимално С+4). Бруто површина сутеренских етажа намијењених за гаражирање 3676.54 м²); 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.

Образложење

Актом број: 05-332/26-8556/1 од 15.06.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства обратио се подносилац захтјева „BN Development“ ДОО Бар, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ING Invest“ ДОО Даниловград за изградњу *стамбеног објекта* на локацији коју чини УП 23, блок Б1, коју чине кат. парцеле бр.209/1, 209/6 и дио кат. парцеле бр. 214/2, КО Петровац, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Петровац- шира зона“ („Сл. лист Црне Горе“, општински прописи бр. 24/08), Општина Будва.

Чланом 22 став 1 тачка 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 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 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: 06-333/25-13591/6 издате од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине дана 25.12.2025. године и 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:

Смјерницама из детаљног урбанистичког плана “Петровац-шира зона” (“Службени лист Црне Горе – општински прописи број 24/08), Општина Будва, на предметној локацији урбанистичка парцела УП23, блок Б1, коју чине дјелови катастарских парцела број 209/1, 209/6 и 214/2 КО Петровац, предвиђена је намјена за становање. Урбанистички показатељи, прописани Планом, за овај урбанистички блок су: максимални индекс заузетости 0.5; максимална површина под објектом 1214 м²; максимални индекс изграђености 1.80; максимална спратност С+4. Површина локације односно урбанистичке парцеле, сходно елаборату парцелације је 2432 м².

Сходно смјерницама Плана, у оквиру површине за становање могу се градити објекти који су комплементарни са становањем и то комерцијални и јавни објекти, као и формирати зелене површине.

На предметној локацији предвиђена је изградња стамбеног објекта. Локацију за градњу карактерише терен са континуираним падом, при чему је израженији пад усмјерен према источној страни парцеле. Колски и пјешачки приступ локацији је планиран у складу са Планом. Планирани стамбени објекат спратности С+4 пројектован је као слободностојећи на парцели формирана кроз систем каскадно постављених волумена. Укупна површина локације, сходно елаборату парцелације који је саставни дио идејног рјешења је 2432 м². Однос остварених и прописаних урбанистичких параметара је: индекс заузетости 0.43 (планом прописано максимално 0.5); заузетост парцеле 1034.71 м² (планом прописано максимално 1214 м²); индекс изграђености 1.80 (планом прописано максимално 1.80); бруто грађевинска површина 4368.24 м² (планом прописано максимално 4370 м²); спратност С+4 (планом прописано максимално С+4). Бруто површина сутеренских етажа намијењених за гаражирање 3676.54 м². Укупни остварени број паркинг мјеста на локацији је 85.

Сходно смјерницама Плана, паркирање треба примарно рјешавати у оквиру сопствене урбанистичке парцеле. Гаражне етаже организоване су у сутеренском дијелу објекта у складу са нормативом: стамбене површине 1,5 мјеста /1 стамбеној јединици или туристичком апартману. Укупан број паркинг мјеста је 85. Обезбијеђена су 4 паркинг мјеста за особе са инвалидитетом и смањеном покретљивошћу. Поред сраобраћајних површина, у гаражи се налазе и техничке просторије и спремишта за бицикла и колица. Сутеренске етаже су са остатком објекта повезане путем два степенишна језгра са лифтовима. Организација објекта заснива се на функционалном повезивању гаражних и стамбених садржаја, који се смјењују по етажама у складу са просторним и техничким захтјевима пројекта. Стамбени дио објекта обухвата укупно 54 стамбене јединице. У објекту је пројектовано укупно 4 гарсоњере, 34 једноособних, 12 једноипособних и 4 двособних стамбених јединица. Три каскаде завршавају се зеленим кровом, док је кров завршне етаже непроходни равни кров.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење надземног дијела објекта, а представља растојање од регулационе линије, односно од саобраћајнице или друге јавне површине. Растојање основног габарита (без испада) објекта и линије сусједне парцеле, према типу изградње износи:

- За слободностојеће објекте (СО), на дијелу до бочне границе парцеле претежно сјеверне оријентације износи најмање 1,5 м, односно на дијелу до бочне границе парцеле претежно јужне оријентације износи најмање 2,5 м;
- За објекте у низу (ОН) који су први или посљедњи у низу, на дијелу до бочне границе парцеле износи најмање 2,5 м;
- За објекте у низу (ОН) који нијесу први или посљедњи у низу, на дијелу до бочне границе парцеле износи 1 / 2 дилатације;

Удаљење објекта од задње границе парцеле износи најмање 5,0 м. Удаљеност грађевинске линије ГЛ1 са јужне стране и источне-уличне стране износи 2,50 м, док је са западне тј. „ задње“ стране износи 5,00 м, а са сјеверне стране 1,50 м. Грађевинска линија подземних етажа ГЛ0 постављена је на удаљености од 1,50 м од граница парцеле са свих страна. Планирани објекат адекватно је позициониран на локацији, у оквирима простора за градњу дефинисаног грађевинским линијама. Спратност објекта је С+4. Укупна висина објекта до врха конструкције равног крова +31.00 м. За коту нивелете +0.00 м узета је апсолутна кота +21.50 м. Спратна висина свих етажа је 3.10 м.

Сходно смјерницама Плана, минимални проценат озелењених површина на парцели до 20 %. На парцели је обезбијеђена адекватна квадратура под зеленилом. Остварен проценат зеленила на предметној урбанистичкој парцели је 38.19%. Завршна обрада фасаде планирана је у деми-т систему у комбинацији доминантне бијеле боје (РАЛ 9010) и акцентних површина у беж тоновима (РАЛ 1019 и РАЛ 7039). Спољашња браварија пројектована је од ПВЦ профила са завршном обрадом у антрацит боји. Балконске ограде предвиђене су као стаклене. Појавност, обликовност и материјализација објекта усклађена је са смјерницама Плана и непосредним контекстом локације.

Увидом у предметну документацију, утврђено је да је допуњено идејно рјешење за изградњу стамбеног објекта на урбанистичкој парцели УП23, блок Б1, коју чине дјелови катастарских парцела број 209/1, 209/6 и 214/2 КО Петровац, у захвату детаљног урбанистичког плана "Петровац-шира зона" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи број 24/08), Општина Будва, пројектовано од стране „ИНГ ИНВЕСТ“ ДОО, Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 10.01.2026. године у 13:36:29 +02'00', израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: индекс заузетости 0.43 (планом прописано максимално 0.5); заузетост парцеле 1034.71 м² (планом прописано максимално 1214 м²); индекс изграђености 1.80 (планом прописано максимално 1.80); бруто грађевинска површина 4368.24 м² (планом прописано максимално 4370 м²); спратност С+4 (планом прописано максимално С+4); 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.

Уз идејно рјешење достављене су изјава пројектанта да је техничка документација израђена у складу са планским документом, важећим законима и прописима, овјерен елаборат парцелације, као и изјава овлашћеног геодете којом се потврђује тачна локација објекта.

Сходно наведеном, констатује се да је пројектовани објект 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 „BN Development“ ДОО Бар, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ING Invest“ ДОО Даниловград овјерено електронским потписом пројектанта дана 01.10.2026. године у 13:36:29 +02:00' за изградњу *стамбеног објекта* на локацији коју чини УП 23, блок Б1, коју чине кат. парцеле бр.209/1, 209/6 и дио кат. парцеле бр. 214/2, КО Петровац, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Петровац- шира зона“ („Сл. лист Црне Горе“, општински прописи бр. 24/08), Општина Будва, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичких 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

