



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: 05-332/26-1125/2
Podgorica, 13.02.2026. godine

"HMD ENERGY CONSTRUCTION" DOO Podgorica

Podgorica

Adresa je Aerodromska 2G

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR
Slaven Radunović

Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Mirjana Đurišić

Digitally signed by Mirjana
Đurišić
Date: 2026.02.13 10:58:25 +01'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/26-1125/2
Podgorica, 13.02.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 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 "HMD ENERGY CONSTRUCTION" DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. Bijelo Polje, za izgradnju turističko apartmanskog bloka, na katastarskim parcelama br. 667, 668, 670 KO Bečići, koje ulaze u sastav UP91.2, u zoni 91, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 01/09), Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva "HMD ENERGY CONSTRUCTION" DOO Podgorica, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.01.2026.godine u 13:30:28 + 01'00', za izgradnju turističko apartmanskog bloka, na katastarskim parcelama br. 667, 668, 670 KO Bečići, koje ulaze u sastav UP91.2, u zoni 91, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 01/09), Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 4 616,17m² (planom zadato 4 932,24m²), indeksa izgrađenosti 3,29 (planom zadato 3,50), površine pod objektom 634,92m² (planom zadato 822,04m²); indeksa zauzetosti 0,45 (planom zadato 0,58); spratnosti 2Po+S+P+6 (planom zadato P+6 uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža) - 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).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/26-1125/1 od 30.01.2026.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se "HMD ENERGY CONSTRUCTION" DOO Podgorica zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.01.2026.godine u 13:30:28 + 01'00', za izgradnju turističko apartmanskog bloka, na katastarskim parcelama br. 667, 668, 670 KO Bečići, koje ulaze u sastav UP91.2, u zoni 91, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 01/09), 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 3000m² 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 građevniskoj 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 obavezno 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 – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko tehničke uslove, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i 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 grafičkoj dokumentaciji iz planskog dokumenta predmetna lokacija je pretežne namjene površine za stanovanje manje gustine – SM, a dopunske – jednorodno stanovanje sa smještajnim kapacitetima. U okviru ovog kvarta planom se dozvoljava smještanje sljedećih sadržaja kao pratećih funkcija: u zonama jednorodnog stanovanja moguće je organizovati stanovanje u funkciji turizma; jednorodno stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemljima objekata, apartmansko stanovanje, vikend stanovanje, ljetnikovce; rezidencijalne komplekse; elitno stanovanje i kuće za izdavanje.

Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti je fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli. Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parametar, koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.

Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih etaža ne računavaju se u ukupnu BRGP – namjenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.). Ako se niski dijelovi (suteran ili prizemlje) zgrade pokriju slojem zemlje i trajno ozelene, takve površine se ne računaju kao zemljište pod objektom pri izračunavanju procenata izgrađenosti.

Ukoliko je oblik urbanističke parcele nepravilan, minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele iznosi min 1,50m, dok minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele iznosi 2,50m. Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta iznosi 4,00m. U navedene etaže su ušle sve korisničke nadzemne etaže. Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama najviše do 1,20m na minimalnoj visini od 3,00m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. Potpuno ukopani dio objekta, namijenjen za garaže može da obuhvati cijelu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije.

Minimalna površina urbanističke parcele za slobodnostojeći objekat iznosi 300m², a maksimalna 2 000m². Kota prizemlja (najniže korisne etaže) na terenu u većem nagibu iznosi najviše 3,50m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normative 1,1PM/stanu ili turističkom apartmanu.

Procenat učešća otvorenih i zelenih površina prilagoditi raspoloživom prostoru. Uz pomoć zelenila rešavati vizuelne konflikte sa susjednim namjenama kao i zaštitu od prašine i buke.

Uvidom u izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.01.2026.godine u 13:30:28 + 01'00', za izgradnju turističko apartmanskog bloka, na katastarskim parcelama br. 667, 668, 670 KO Bečići, koje ulaze u sastav UP91.2, u zoni 91, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 01/09), Opština Budva, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja turističko apartmanskog bloka, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 4 616,17m² (planom zadato 4 932,24m²), indeksa izgrađenosti 3,29 (planom zadato 3,50), površine pod objektom 634,92m² (planom zadato 822,04m²); indeksa zauzetosti 0,45 (planom zadato 0,58); spratnosti 2Po+S+P+6 (planom zadato P+6 uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža).

Idejnim rješenjem je planiran turističko apartmanski blok, spratnosti 2Po+S+P+6. Na nadzemnim etažama (prizemlje i 6 spratova) projektovani su turistički apartmani. Podzemne etaže su predviđene za garažiranje vozila. U skladu sa tim, površine podzemnih etaža nisu uzete u obračun ukupne bruto površine objekta.

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

Mirujući saobraćaj je riješen u okviru podzemnih garaža i na nadzemnom parking prostoru u okviru predmetne urbanističke parcele. Obezbijeđeno je ukupno 84 PM.

Shodno navedenom, a uvidom u izmijenjeno 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:

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kom objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja naselja u pravcu visokog turizma. Rješenje krova je produkt arhitektonske oblikovnosti sa ciljem uklapanja u vizuelne i tradicionalne elemente primorskog ambijenta

Projektovani objekat je jasnih proporcija i svedene forme. Materijalizacija fasadnih zidova je predviđena u kombinaciji bijele (RAL 9016) i krem (RAL 9001) boje, drvene obloge i granitnih ploča. Spoljna bravarija je predviđena od AL profila, koji su obloženi braon folijom. Za zaštitu od sunca su predviđene škere, u zelenoj boji. Krov objekta je ravan.

Shodno svemu navedenom, izmijenjeno 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 "HMD ENERGY CONSTRUCTION" DOO Podgorica, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „INTESA GROUP“ D.O.O. Bijelo Polje,

ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.01.2026.godine u 13:30:28 + 01'00', za izgradnju turističko apartmanskog bloka, na katastarskim parcelama br. 667, 668, 670 KO Bečići, koje ulaze u sastav UP91.2, u zoni 91, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 01/09), Opština Budva.

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

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2026.02.13
10:59:16 +01'00'