



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-11464/2
Подгорица, 07.09.2026. године

**"TT PROJECT INVEST " DOO
ТЕА ТРИВИЋ**

БУДВА
Комошевина бб

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-11464/2

Подгорица, 07.09.2026. 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, 160/25 и 114/26) 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 „ТТ project invest“ d.o.o. Budva, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране стране „Црта“ д.о.о. Подгорица за изградњу апартманских објеката на локацији кат.парцела бр. 1669, 1670/1 и 3087/10 КО Будва које чине УП 8, блок 11 у захвату Детаљног урбанистичког плана „Дубовица I – измјене и допуне“ („Службени лист Црне Горе“- општински прописи број 1/14), општина Будва, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „ТТ project invest“ d.o.o. Budva, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране стране „Црта“ д.о.о. Подгорица овјерено електронским потписом пројектанта дана 10.08.2026. године, у 09:22:59 +02'00' за изградњу апартманских објеката на локацији кат.парцела бр. 1669, 1670/1 и 3087/10 КО Будва које чине УП 8, блок 11 у захвату Детаљног урбанистичког плана „Дубовица I – измјене и допуне“ („Службени лист Црне Горе“- општински прописи број 1/14), општина Будва, укупне бруто развијене грађевинске површине за објекат 1: 1.136,00 м², за објекат 2: 816,00 м² (планом задато за објекат 1: 1.136,00 м², за објекат 2: 816,00 м²), индекс изграђености 1,64 (планом задато 1,64), укупне бруто развијене грађевинске површине објеката са подземном етажом која не улази у обрачун 3.555,00 м², површине под објектима, за објекат 1: 284,00 м², за објекат 2: 204,00 м² (планом задато за објекат 1: 284 м², за објекат 2: 204 м²), индекс заузетости 0,41 (планом задато 0,41), спратности, објекат 1: По+С+П+2+Пк и објекат 2: -2По, -1По+Су+П+2, (планом задато за објекат 1: Г+П+2+Пк, за објекат 2: Су+П+2 – уз могућност пројектовања подземне етаже) - у погледу усаглашености са смјерницама за архитектонско 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).

Образложење

Актом број 05-332/26-11464/1 од 10.08.2026. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се „ТТ project invest“ d.o.o. Budva, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране стране „Црта“ д.о.о. Подгорица за изградњу апартманских објеката на локацији кат.парцела бр. 1669, 1670/1 и 3087/10 КО Будва које чине УП 8, блок 11 у захвату Детаљног урбанистичког плана „Дубовица I – измјене и допуне“ („Службени лист Црне Горе“- општински прописи број 1/14), општина Будва.

Чланом 22 став 1 тачке 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25, 160/25 и 114/26) 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, 160/25 и 114/26), 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, 92/25, 160/25 и 114/26), 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 06-332/25-129/2 издате од стране Секретаријата за урбанизам и одрживи развој Општине Будва, дана 14.02.2025. године; Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара 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 следећих разлога:

Смјерницама из планског документа Детаљног - урбанистичког плана „Дубовица I – измјене и допуне“ („Службени лист Црне Горе“- општински прописи број 1/14), општина Будва, планирана намјена унутар предметне локације је становање средње густине у зони са постојећим објектима на сопственој парцели – средње високи објекти (СС1).

Објекти могу бити: слободностојећи објекти на парцели, једнострано узидани (двојни објекти) и двострано узидани објекти (у низу).

Облик и величина габарита зграде у графичким прилозима је дата као симбол и може се прилагођавати потребама инвеститора уколико се поштују стриктно задате:

- грађевинске линије и удаљења од сусједних урбанистичких парцела, односно објеката, - максимална дозвољена спратност,
- максимална укупна површина под објектом, односно објектима на парцели,
- максимална укупна бруто развијена грађевинска површина објекта, односно објеката на парцели,
- као и сви остали услови из овог плана и важећи законски прописи, правилници и стандарди.

Урбанистички показатељи и капацитети за сваку урбанистичку парцелу (индекс заузетости, изграђености и максимално дозвољена спратност), намјена површина и планираних објеката и друго, дати су у тачки 6. Урбанистички показатељи - Табела 19. Урбанистички показатељи по блоковима и урбанистичким парцелама.

Грађевинска линија представља крајњу границу за изградњу објекта. Грађевинска линија према регулационој линији је обавезујућа и на њу се поставља минимално једна фасада објекта.

- Између регулационе и грађевинске линије не може бити сталних и помоћних објеката, укључујући и привремене објекте. Ово правило не важи за трафостанице.

Минимално одстојање објекта од бочних граница парцеле:

Слободностојећи објекти - 2,50 м; изузетно, ово растојање може бити и мање (мин. 1,50 м), уколико је облик парцеле неправилан и уколико је растојање од сусједног објекта минимално 4,00 м.

Једнострано узидани објекти - 3,00 - 4,00 м према слободном дијелу парцеле; изузетно, ово растојање може бити и мање (од 1,50 - 2,50 м), уколико је облик парцеле неправилан и уколико је растојање од сусједног објекта минимално 4,00 м; обострано узидани објекти - 0,00 м

Минимално одстојање објекта од сусједног објекта је 4,00 м.

Минимално одстојање објекта од бочне границе парцеле је 3,00 м, а од задње 4,00 м.

Минимално одстојање се рачуна од степеница, конзола, лођа и осталих полужатворених истурених дијелова зграде.

Изградња на ивици парцеле (двојни објекти и објекти у прекинутом низу) је могућа искључиво уз писмено одобрење власника парцеле на чијој граници је предвиђена изградња.

Максимална спратност објекта: - гаража (у сутерену или подруму), приземље, 2 спрата и поткровље - Г+П+2+Пк, или гаража (у сутерену или подруму), приземље и 3 спрата - Г+П+3, односно - 4 корисне етаже.

Максимална висина вијенца износи: 12,0 - 13,5 м (Г+П+2+Пк = 12,0м, Г+П+3 = 13,5м), мјерено од коначно нивелисаног и уређеног терена до горње ивице кровног вијенца.

Максимална висина вијенца објекта мјери се:

-на претежно равном терену: од коначно нивелисаног и уређеног терена до горње ивице конструкције последње етаже или хоризонталног серклажа.

-на терену у већем нагибу: од ивице пода најниже корисне етаже објекта до горње ивице конструкције последње етаже или хоризонталног серклажа.

Максимална висина сљемена крова објекта (или врха највишег сљемена, код сложених кровова) је 3,50 м мјерено од горњег ивице вијенца до сљемена крова.

Кровови ових објеката могу бити коси или равни у зависности од архитектонске концепције, односно обликовања.

Уколико су коси примјенити кровни покривач адекватан нагибу који износи од 18-23°.

Уколико су равни кровни покривач дефинисати како је предвиђено у условима за градњу.

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,50 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Кота приземља је:

-на претежно равном терену: највише до 1,20 м изнад коначно нивелисаног и уређеног терена. За објекте са подрумским или сутеренским етажама, кота пода приземља може бити највише 1,50 м изнад коначно нивелисаног и уређеног терена;

-на терену у већем нагибу: у нивоу пода најниже корисне етаже и износи највише 3,50 м изнад коте коначно нивелисаног и уређеног терена најнижег дијела објекта.

Потребан број паркинг мјеста код нове изградње, укључујући доградњу и надоградњу, обезбједити у оквиру сопствене парцеле, на отвореним паркинзима (ПМ) или као гаражна мјеста (ГМ) у подземним етажама зграде, а према нормативу на основу тачке 5.3.11. Услови за паркирање и гаражирање возила. Неопходан паркинг, односно гаражни простор мора да се обезбједи истовремено са изградњом објекта.

На предметној урбанистичкој парцели пројектована су два стамбена објекта са укупно:

Објекат 1: 16 апартманских јединица

Објекат 2: 12 апартманских јединица

Укупан број паркинг мјеста износи 35, и то као стандардна паркинг мјеста.

Паркинг је организован у заједничким подземним етажама за оба објекта. Приступ гаражи омогућен је са саобраћајнице преко рампе.

У оквиру партерног уређења предвиђене су: колске и пјешачке комуникације, манипулативне површине, уређене зелене површине.

Објекат 1 је нижи и налази се паралелно прилазној саобраћајници која је са јужне стране. На приземљу које је на апсолутној коти 19.68 налази се улаз са вјетробраном и комуникацијама и степеништем.

Објекат 2 је на височијој коти. Улаз у објекат са комуникацијама предвиђен је у сутерену и налази се са западне стране.

Објекти су класичног правоугаоног облика са косим крововима.

Пројектом је предвиђена савремена обрада објеката уз употребу квалитетних и дуготрајних материјала.

Фасада на објекту је демит/бавалит преовладавају беж боја РАЛ 9001, и браон боја 8017. Такође је предвиђена и употреба камена травертино.

Фасадни зидови су од гитер блока димензија 19*19*25 цм а преградни од опеке димензија 10*12*25цм, малтерисани са унутрашње стране продужним малтером а у зависности од позиције глет масом и дисперзивном бојом или керамиком.

Браварија је ПВЦ антацит сиве боје са ролетнама и двослојним стаклом јесен зима.

Подови су паркет/керемика док је у гаражи предвиђен фери бетон.

Кров објекта је дрвени ослоњен на АБ плочу завршне етаже а завршни покривач је сендвич панел лим дебљине 10 цм.

Пројектовано рјешење је у складу са планом прописаним условима за архитектонско обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева „ТТ project invest“ d.o.o. Budva, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране стране „Црта“ д.о.о. Подгорица овјерено електронским потписом пројектанта дана 10.08.2026. године, у 09:22:59 +02'00' за изградњу апартманских објеката на локацији кат.парцела бр. 1669, 1670/1 и 3087/10 КО Будва које чине УП 8, блок 11 у захвату Детаљног урбанистичког плана „Дубовица I – измјене и допуне“ („Службени лист Црне Горе“- општински прописи број 1/14), 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 објеката и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

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

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити тужба Управном суду Црне Горе, у року од 20 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

