



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

Broj: 05-332/25-11576/4
Podgorica, 17.11.2025. godine

Dragoljub Bajramović

BUDVA
Ul. Maslina br.16

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



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: 05-332/25-11576/4
Podgorica, 17.11.2025. 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 Dragoljuba Bajramovića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO AC” Doo Cetinje, za izgradnju objekta-turistički apartmanski blok 2*- 2G+P+4, na lokaciji koju čini kat. parcela broj 623/1 KO Bečići, koja obrazuje UP 74.1, blok 74/A, u zahvatu „Detaljnog urbanističkog plana „Bečići” („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 01/09”), Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Dragoljubu Bajramoviću, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane projektovanog od strane „STUDIO AC” Doo Cetinje, za izgradnju objekta-turistički apartmanski blok 2*- 2G+P+4, na lokaciji koju čini kat. parcela broj 623/1 KO Bečići, koja obrazuje UP 74.1, blok 74/A, u zahvatu „Detaljnog urbanističkog plana „Bečići” („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 01/09”), Opština Budva, izrađeno u skladu sa: osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekta – nadzemno 2.222,53m² + podzemno 1.146,78 m² (planom propisano nadzemno 2.261,10 m², podzemno ne ulazi u obračun); indeks izgrađenosti - 2,95 (planom propisano 3,0); indeks zauzetosti - 0,59 (planom propisano 0,60); spratnost objekta 2G+P+4 (planom propisano P+4); drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-11576/1 od 23.09.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Dragoljub Bajramović, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO AC” Doo Cetinje, za izgradnju objekta-turistički apartmanski blok 2*- 2G+P+4, na lokaciji koju čini kat. parcela broj 623/1 KO Bečići, koja obrazuje UP 74.1, blok 74/A, u zahvatu „Detaljnog urbanističkog plana „Bečići” („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 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 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 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 – 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:

Planskim dokumentom „Detaljni urbanistički plan „Bečići“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 01/09“), Opština Budva, za predmetnu UP 74.1 predviđena je namjena stanovanje srednje gustine, dok je dopunska namjena višeporodično stanovanje sa smještajnim kapacitetima. U zonama višeporodičnog stanovanja mogu se graditi objekti:

- stanovanje u funkciji turizma: višeporodično stanovanje sa delatnostima usluge i trgovine u prizemljima objekata, apartmansko stanovanje;
- poslovno-trgovački i uslužni sadržaji: poslovni prostori za izdavanje, lokali,
- turističko-ugostiteljski sadržaji: kafei, internet kafei
- sportsko-rekreativni sadržaji: teretana, fitness.

Nadalje, plan propisuje: kota prizemlja je na terenu u većem nagibu u nivou poda najniže korisne etaže iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. 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 (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP. U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava, prateće usluge i sl.). Potreban broj parking mesta obezbijediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

Za objekte višeporodičnog stanovanja predviđeni su kosi krovovi nagiba 18-23%. Dok se za turističke objekte, što je konkretno ovaj objekat, planom navodi "krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista."

Na predmetnoj lokaciji UP 74.1 projektovan je objekat kategorije-apartmanski turistički blok kategorije 2* (dvije zvjezdice). Predmetna urbanistička parcela je ugaona, sa dvije susjedne strane se graniči sa javnim površinama odnosno sa pristupnim saobraćajnicama. Objekat je u svemu

postavljen prema zadatim građevinskim linijama propisane planskim dokumentom. Grafičkim dijelom plana *Regulaciono rješenje* definisana je jedna jedinstvena glavna građevinska linija za najveći dio parcele dok je u jednom manjem južnom uglu, građevinska linija definisana kao minimalno udaljenje od susjedne parcele i iznosi 3,0m od granice parcele. Terasa i erkerni prepusti, u skladu sa planom, prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (saobraćajnica) 1,20m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena.

Objekat je spratnosti 2G+P+4. Podzemne etaže su planirane za parkiranje vozila u dva nivoa, što je omogućeno planskim dokumentom. Kolski prilaz garaži se vrši preko rampe sa postojeće saobraćajnice, na jugoistočnoj strani parcele u nivo garaže -2, dok se kolski pristup na nivo garaže -1 vrši se rampom sa postojeće saobraćajnice, ulice Sremski front koja se nalazi na severo-zapadnoj strani parcele. Na nivou -2 planirano je stacioniranje 18 vozila, dok je na nivou -1 planiran parking prostor za smještaj 17 automobila. Projektovani broj parking mjesta je u skladu sa normativom iz planskog dokumenta 1,1 PM po turističkom apartmanu. Nadzemni dio objekta se sastoji od komunikacionog jezgra i apartmana.

Kako se objekat nalazi na terenu u većem nagibu, kota poda prizemlja, tj. najniže korisne etaže iznosi 3,45m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. U ovim slučajevima planom je dozvoljeno da kota najniže korisne etaže iznosi najviše 3,50m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. U prizemlju je planiran ulazni hodnik sa stepeništem i hodnikom i 6 apartmana, dok su etaže I i II sprata planirane kao tipske sa po 7 apartmana po etaži. Na trećem spratu je 6 apartmanskih jedinica, dok je IV sprat planiran sa 5 apartmanskih jedinica. Apartmani su po strukturi jednosobni, dvosobni i trosobni. Krov je u skladu sa uslovima za izgradnju turističkih kapaciteta planiran kao ravan-ozelenjen. Za potrebe tehničkog održavanja krova i opreme na krovu, predviđen je tehnički izlaz na neprohodnu krovnu terasu.

Objekat je planiran sa kamenom fasadnom oblogom od lokalnog kamena ređanog u pravilne horizontalne redove u kombinaciji sa bijelom (WEBER W001) i bež fasadom (WEBER N630) kao sa manjim dijelovima fasade obložene fundermax fasadnom oblogom u boji prirodnog drveta toplijih tonova boje. Kao elementi zaštite od sunca velikih otvora južne orijentacije, uz primjenu niskoemisionih stakala i roletni, planirane su duboke terase koje bacaju senku na prozore.

Shodno svemu prednje navedenom, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim smjernicama, odnosno sa propisanom namjenom, osnovnim urbanističkim parametrima i kapacitetima, kao i drugim urbanističkim parametrima i smjernicama, te da idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju objekta-turistički apartmanski blok 2*- 2G+P+4, na lokaciji koju čini kat. parcela broj 623/1 KO Bečići, koja obrazuje UP 74.1, blok 74/A, u zahvatu „Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 01/09“), Opština Budva, projektovano od strane „STUDIO AC“ Doo Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.11.2025. godine u 09:21:12 + 01'00', izrađeno u skladu sa: osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekta – nadzemno 2.222,53m² + podzemno 1.146,78 m² (planom propisano nadzemno 2.261,10 m², podzemno ne ulazi u obračun); indeks izgrađenosti - 2,95 (planom propisano 3,0); indeks zauzetosti - 0,59 (planom propisano 0,60); spratnost objekta 2G+P+4 (planom propisano P+4); drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Shodno svemu navedenom, dopunjeno 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 Dragoljubu Bajramoviću, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane projektovanog od strane „STUDIO AC“

Doo Cetinje, za izgradnju objekta-turistički apartmanski blok 2*- 2G+P+4, na lokaciji koju čini kat. parcela broj 623/1 KO Bečići, koja obrazuje UP 74.1, blok 74/A, u zahvatu „Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 01/09“), 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.

MINISTAR

Slaven Radunović

