



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-1125/4
Подгорица, 22.07.2026. године

„HMD ENERGY CONSTRUCTION“

ПОДГОРИЦА

Ул. Аеродромска бр.2Г

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-1125/4
Подгорица, 22.07.2026. 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 *"HMD ENERGY CONSTRUCTION" DOO* Подгорица, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране *"INTESA GROUP" DOO*, за изградњу туристичко апартманског блока, на катастарским парцелама бр. 667, 668, 670 КО Бечићи, које улазе у састав УП91.2, у зони 91, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Бечићи" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 01/09), Општина Будва доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева *"HMD ENERGY CONSTRUCTION" DOO* Подгорица, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране *"INTESA GROUP" DOO*, овјерено електронским потписом пројектанта дана 23.04.2026. године у 12:29:10 + 02'00', за изградњу туристичко апартманског блока, на катастарским парцелама бр. 667, 668, 670 КО Бечићи, које улазе у састав УП91.2, у зони 91, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Бечићи" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 01/09), Општина Будва, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 4 612,84м² (планом задато 4 932,24м²), индекса изграђености 3,27 (планом задато 3,50), површине под објектом 634,53м² (планом задато 817,34м²); индекса заузетости 0,45 (планом задато 0,58); спратности 2По+С+П+6 (планом задато П+6 уз могућност изградње подземних етажа) - у погледу усаглашености са смјерницама за 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 05-332/26-1125/3 од 27.04.2026. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се *"HMD ENERGY CONSTRUCTION" DOO* Подгорица, захтјевом за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране *"INTESA GROUP" DOO*, за изградњу туристичко апартманског блока, на катастарским парцелама бр. 667, 668, 670 КО Бечићи, које улазе у састав УП91.2, у зони 91, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Бечићи" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 01/09), Општина Будва,

Чланом 22 став 1 тачке 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 објекта („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 објекта („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 08-332/23-5889/7 издате од стране Министарства екологије, просторног планирања и урбанизма, дана 05.09.2023. године; Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара и измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекта овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово из следећих разлога:

Сходно графичкој документацији из планског документа предметна локација је претежне намјене површине за становање мање густине – СМ, а допунске – једнопородично становање са смјештајним капацитетима. У оквиру овог кварта планом се дозвољава смјештање следећих садржаја као пратећих функција: у зонама једнопородичног становања могуће је организовати становање у функцији туризма; једнопородично становање са дјелатностима услуге и трговине у приземљима објекта, апартманско становање, викенд становање, летњиковце; резиденцијалне комплексе: елитно становање и куће за издавање.

Коефицијент изграђености је фиксан, а коефицијент заузетости је флексибилан. Оперисући са ова два параметра одређује се спратност и слободне површине на парцели. Спратност (број етажа) је дата као препоручени параметар, који се може прилагођавати конкретним програмским захтјевима приликом пројектовања али се архитектонска поставка мора уклопити у услове регулације и не може се повећавати планом дефинисана бруто развијена грађевинска површина.

Објекти, по потреби могу имати подрумске или сутеренске просторије. Површине сутеренских и подрумских етажа не урачунавају се у укупну БРГП – намјенске техничке просторије (гараже, магацини, оставе, котларнице и др.). Ако се ниски дјелови (сутерен или приземље) зграде покрију слојем земље и трајно озелене, такве површине се не рачунају као земљиште под објектом при израчунавању процената изграђености.

Уколико је облик урбанистичке парцеле неправилан, минимално одстојање објекта од бочних граница парцеле износи мин 1,50м, док минимално одстојање објекта од задње границе парцеле износи 2,50м. Минимално одстојање објекта од сусједног објекта износи 4,00м. У наведене етаже су ушле све корисничке надземне етаже. Зграда може бити

постављена својим најистуренијим дијелом до грађевинске линије. Еркери, терасе, балкони и други истурени дијелови објекта могу да прелазе грађевинску линију према неизграђеним јавним површинама највише до 1,20м на минималној висини од 3,00м од коначно нивелисаног и уређеног околног терена или тротоара. Потпуно уколани дио објекта, намијењен за гараже може да обухвати цијелу урбанистичку парцелу, што омогућава да подземно грађење може ићи до регулационе линије. Грађевинске линије су приказане и у графичкој документацији планског документа.

Минимална површина урбанистичке парцеле за слободностојећи објекат износи 300м², а максимална 2 000м². Кота приземља (најниже корисне етаже) на терену у већем нагибу износи највише 3,50м изнад коте коначно нивелисаног и уређеног терена најнижег дијела објекта.

Потребан број паркинг мјеста обезбиједити у оквиру парцеле корисника, на отвореном, у гаражи у склопу или ван објекта, према нормативу за стамбене објекте 1 паркинг мјесто на 80м² нето етажне површине. У табели са урбанистичко-техничким параметрима из урбанистичко-техничких услова дефинисано је да минималан број паркинг мјеста за предметну локацију износи 55.

Проценат учешћа отворених и зелених површина прилагодити расположивом простору. Уз помоћ зеленила решавати визуелне конфликти са сусједним намјенама као и заштиту од прашине и буке.

Увидом у измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „INTESA GROUP“ DOO, овјерено електронским потписом пројектанта дана 23.04.2026. године у 12:29:10 + 02'00", за изградњу туристичко апартманског блока, на катастарским парцелама бр. 667, 668, 670 КО Бечићи, које улазе у састав УП91.2, у зони 91, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Бечићи" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 01/09), Општина Будва, констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња туристичко апартманског блока, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 4 612,84м² (планом задато 4 932,24м²), индекса изграђености 3,27 (планом задато 3,50), површине под објектом 634,53м² (планом задато 817,34м²); индекса заузетости 0,45 (планом задато 0,58); спратности 2По+С+П+6 (планом задато П+6 уз могућност изградње подземних етажа).

Идејним рјешењем је планиран туристичко апартмански блок, спратности 2По+С+П+6. На надземним етажама (приземље и 6 спратова) пројектовани су туристички апартмани. Подземне етаже су предвиђене за гаражирање возила. У складу са тим, површине подземних етажа нису узете у обрачун укупне бруто површине објекта.

Објекат је прописно удаљен од граница сусједних урбанистичких парцела сходно смјерницама из планског документа, које се односе на грађевинску линију.

Мирујући саобраћај је ријешен у оквиру подземних гаража и на надземном паркинг простору у оквиру предметне урбанистичке парцеле. Обезбијеђено је укупно 73 ПМ.

Сходно наведеном, а увидом у измијењено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објекат 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).

Смјерницама за обликовање простора и материјализацију из Планског документа дефинисано је сљедеће:

Архитектуром објекта треба тежити стварању савременог архитектонског и ликовног израза карактеристичног за урбани градски простор медитеранског карактера. Обликовање планираних објекта мора бити усклађено са контекстом у ком објекат настаје, предвиђеном

намјеном и основним принципима развоја насеља у правцу високог туризма. Рјешење крова је продукт архитектонске обликовности са циљем уклапања у визуелне и традиционалне елементе приморског амбијента

Пројектовани објекат је јасних пропорција и сведене форме. Материјализација фасадних зидова је предвиђена у комбинацији бијеле (РАЛ 9016) и крем (РАЛ 9001) боје, дрвене облоге и гранитних плоча. Спољна браварија је предвиђена од АЛ профила, који су обложени браон фолијом. За заштиту од сунца су предвиђене шкуре, у зеленој боји. Кров објекта је раван.

Сходно свему наведеном, измијењено идејно рјешење је усаглашено 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 "HMD ENERGY CONSTRUCTION" DOO Подгорица, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране "INTESA GROUP" DOO, овјерено електронским потписом пројектанта дана 23.04.2026.године у 12:29:10 + 02'00', за изградњу туристичко апартманског блока, на катастарским парцелама бр. 667, 668, 670 КО Бечићи, које улазе у састав УП91.2, у зони 91, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Бечићи" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 01/09), Општина Будва, у погледу усаглашености са урбанистичким 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 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

