



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: 05-332/25-7489/3  
Podgorica, 18.07.2025. godine

**MB STROJ CONSTRUCTION DOO**

**BUDVA**

Jadranski put bb,  
zgrada BSP

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**MINISTAR**

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

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: 05-332/25-7489/3  
Podgorica, 18.07.2025. 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 „MB Stroj Construction“ Doo Budva za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Cont Ing“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 09.07.2025.godine u 12:48:12 + 02'00' za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 35 i na dijelu UP 5 koje čine kat.parcele br. 155/1, 155/3, 155/5, 154/3, 155/10, 155/8, 155/6 i 155/9 sve KO Petrovac, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana „Petrovac- šira zona“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.24/08), Opština Budva, donosi

## RJEŠENJE

**Daje se saglasnost** podnosiocu zahtjeva „MB Stroj Construction“ Doo Budva na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Cont Ing“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.07.2025.godine u 12:48:12 + 02'00' za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 35 i na dijelu UP 5 koje čine kat.parcele br. 155/1, 155/3, 155/5, 154/3, 155/10, 155/8, 155/6 i 155/9 sve KO Petrovac, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana „Petrovac- šira zona“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.24/08), Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 3 261,00m<sup>2</sup> (planom zadato 3 272,40m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 1,79 (planom zadato 1,80), površine pod objektom 652,20m<sup>2</sup> (planom zadato 909,00m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0,35 (planom zadato 0,50); spratnosti Po+Su+Su+4 (planom zadato S+4)- u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije 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).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-7489/1 od 11.06.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „MB Stroj Construction“ Doo Budva zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Cont Ing“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.06.2025.godine u 10:40:52 + 02'00' za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 35 i na dijelu UP 5 koje čine kat.parcele br. 155/1, 155/3, 155/5, 154/3, 155/10, 155/8, 155/6 i 155/9 sve KO Petrovac, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana „Petrovac- šira zona“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.24/08), Opština Budva.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m<sup>2</sup> 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 utvđuje 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 obaveznost 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 utvđuje 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 broj: 06-332/22-264/3 izdati dana 10.05.2022. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva; Elaborat parcelacije br.919-104-UP1-846/25 od 02.04.2025.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene 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:

Shodno planskom dokumentu predmetna lokacija je prema namjeni stanovanje. Za predmetnu lokaciju maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 1,80, dok je indeks zauzetosti 50% (0,50).

Spratnost objekata je iskazana brojem etaža u tabeli i predstavlja ukupan broj etaža koji je dozvoljen za gradnju i ulazi u obračun urbanističkih parametara, a to su: suterenske etaže, prizemna etaža, spratne etaže i potkrovnna etaža, dok podrumске etaže ne ulaze u obračun. U spratnost objekta ne ulazi suterenska etaža ukoliko se koristi kao ostava ili garažni prostor. Dozvoljena spratnost za predmetnu lokaciju je S+4. Ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, podrum ili instalaciona etaža njena površina se ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu.

Rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta i linije susjedne parcele, prema tipu izgradnje iznosi: za slobodnostojeće objekte (SO), na dijelu do bočne granice parcele pretežno sjeverne orijentacije iznosi najmanje 1,5m, odnosno na dijelu do bočne granice parcele pretežno južne orijentacije iznosi najmanje 2,5m. Udaljenje objekata od zadnje granice parcele iznosi najmanje 5,0m. Podzemna građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje podrumске etaže objekata i može biti i u pojasu između građevinske i regulacione linije, a najviše na rastojanju 1,5m od regulacione linije.

Parkiranje ili garažiranje vozila riješiti u okviru urbanističke ili katastarske parcele prema normativu 1,5pm / stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu.

Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Uvidom u dostavljeno idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Cont-ing“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.07.2025.godine u 12:48:12 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na katastarskim parcelama br. 155/1, 155/3, 155/5, 154/3, 155/10, 155/8, 155/6, 155/9 KO Petrovac, odnosno na dijelu UP35 i dijelu UP5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Petrovac-šira zona" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 24/8), Opština Budva, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambenog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 3 261,00m<sup>2</sup> (planom zadato 3 272,40m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 1,79 (planom zadato 1,80), površine pod objektom 652,20m<sup>2</sup> (planom zadato 909,00m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0,35 (planom zadato 0,50); spratnosti Po+Su+Su+4 (planom zadato S+4).

Idejnim rješenjem je planiran stambeni objekat sa podzemnom garažom. Stambene jedinice su predviđene u suterenu i na spratovima (4 sprata). Parkiranje vozila je riješeno u okviru lokacije na nadzemnom parking prostoru i u garažama u okviru objekta. Garaže su predviđene u podrumskoj etaži i u jednoj suterenskoj etaži. Shodno planiranoj namjeni ovih etaža, njihova površina nije uzeta u obračun ukupne bruto površine objekta. Takođe, etaža suterena, koja je predviđena za garažiranje ne ulazi u spratnost objekta koja je data u tabelarnom prikazu urbanističkih parametara, a to sve prema smjernicama iz Plana. Broj parking mjesta je predviđen u skladu sa propisanim parametrima.

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

U okviru lokacije obezbijeđeno je 356,80m<sup>2</sup> zelenih površina.

Shodno navedenom, a uvidom u 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:

Pri projektovanju i izgradnji objekata koristiti savrijemene građevinske materijale. Oblikovanje i arhitekturu objekata prilagoditi karakteru primorskog naselja, kao i namjeni objekta.

Projektom je predviđen objekat čija je završna materijalizacija u kombinaciji demit fasade - bež i bijela boja u nijansama RAL 9010 i RAL 9001 i kamena. Bravarija je predviđena u antracit sivoj boji. Svojom formom i upotrijebljenim materijalima projektovani objekat je u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata.

Shodno svemu navedenom, 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 „MB Stroj Construction“ Doo Budva na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Cont Ing“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.07.2025.godine u 12:48:12 + 02'00' za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 35 i na dijelu UP 5 koje čine kat.parcele br. 155/1, 155/3, 155/5, 154/3, 155/10, 155/8, 155/6 i 155/9 sve KO Petrovac, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Petrovac- šira zona" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.24/08), Opština Budva, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih parametarima (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).

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**

