



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: 05-332/25-8242/4
Podgorica, 19.09.2025. godine

BOŽOVIĆ PLUS DOO

BUDVA

Lazi bb, hotel Vistamar

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: 05-332/25-8242/4
Podgorica, 19.09.2025. 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 „Božović plus“ Doo Budva za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LD Studio“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.08.2025.godine u 14:53:31 + 02'00', za izgradnju apartmanskog objekta 2*, na lokaciji koju čini UP 22, blok br.36, koju čini kat.parcela br.931/2 KO Budva, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.26/08), Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Božović plus“ Doo Budva na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LD Studio“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.08.2025.godine u 14:53:31 + 02'00', za izgradnju apartmanskog objekta 2*, na lokaciji koju čini UP 22, blok br.36, koju čini kat.parcela br.931/2 KO Budva, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.26/08), Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 2 667,83m² (planom zadato 2 784,25m²), indeksa izgrađenosti 2,06 (planom zadato 2,15), površine pod objektom 696,35m² (planom zadato 699,30m²); indeksa zauzetosti 0,54 (planom zadato 0,54); spratnosti 2G+P+3 (planom zadato G+P+3+Pk (5 korisnih 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: 05-332/25-8242/1 od 27.06.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Božović plus“ Doo Budva zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LD Studio“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 21.11.2024.godine u 09:40:54 + 01'00', za izgradnju apartmanskog objekta 2*, na lokaciji koju čini UP 22, blok br.36, koju čini kat.parcela br.931/2 KO Budva, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.26/08), Opština Budva.

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 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 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 broj: 06-061-218/2 izdati dana 11.05.2017. godine od strane Sekretarijata za urbanizma i održivi razvoj Opštine Budva; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara 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 se nalazi u okviru površina za stanovanje srednje gustine – SS3 u zoni rekonstrukcije i obnove sa srednje visokim objektima. Dozvoljena je izgradnja stambenih zgrada i zgrada za djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, ugostiteljstva, zanatskih usluga, socijalne zaštite, obrazovanja, zdravstva, kulture, komunalnih servisa (trafostanice, crpne stanice, rezervoari vodovoda), sporta i rekreacije i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti, koje ne ometaju osnovnu namjenu.

Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele za slobodnostojeći objekat iznosi 1,50m-2,50m. Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,50m. Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 3,00m.

Podzemne garaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju, podzemna GL garaže se postavlja minimalno 1,50m od bočnih i zadnje granice sa susjednom UP, dok prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom UP. Horizontalni gabarit podzemne garaže, uz ispunjenje prethodnih uslova, ne smije biti veći od 60% površine pripadajuće UP za stambene objekte, odnosno 85% za turističke objekte.

Dalje, planom je definisano da se u prostor za izgradnju na UP ne mora smjestiti izgradnja koja predstavlja uređenje urbanističke parcele, kao što su nenatkrivene terase, kao i djelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erkeri i slični elementi prepušteni do 0,50m izvan fasadne ravni objekta.

Maksimalna spratnost objekta u zoni predmetne namjene je garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje – G+P+3+Pk, odnosno 5 korisnih etaža. Maksimalna visina vijenca iznosi 15,00m. Maksimalna visina vijenca objekta na terenu u većem nagibu mjeri se od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

Objekti po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijalne i poslovne djelatnosti) uračunavaju se u ukupnu BRGP i u tom slučaju se ukupna planirana spratnost objekta smanjuje za jednu etažu.

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu 1 parking (garažno) mjesto / stanu (apartmanu).

U uslovima za uređenje površina pod zelenilom i slobodnim površinama je propisano da parterno zelenilo treba kombinovati sa žbunastim zasadima i drvećem. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „LD Studio“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.08.2025.godine u 14:53:31 + 02'00', za izgradnju apartmanskog objekta, na katastarskoj parceli br. 931/2 KO Budva, koja čini UP22, u bloku 36, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 26/08), Opština Budva, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja apartmanskog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 2 667,83m² (planom zadato 2 784,25m²), indeksa izgrađenosti 2,06 (planom zadato 2,15), površine pod objektom 696,35m² (planom zadato 699,30m²); indeksa zauzetosti 0,54 (planom zadato 0,54); spratnosti 2G+P+3 (planom zadato G+P+3+Pk (5 korisnih etaža)).

Idejnim rješenjem je predviđena izgradnja slobodnostojećeg apartmanskog objekta sa ukupno 19 apartmanskih jedinica. Spratnost objekta je 2G+P+3 (4 korisne etaže). Visina vijenca objekta iznosi 15,00m. Prizemlje i tri sprata su u funkciji apartmanskih jedinica, dok je u podrumu i suterenu predviđena dvoetažna garaža. Shodno namjeni podruma i suterena, njihova površina nije uzeta u obračun ukupne BRGP 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 dvoetažne garaže u okviru objekta, gdje je predviđeno ukupno 30 garažnih mjesta. Horizontalni gabarit garaže iznosi 575,96m², što predstavlja manje od 60% površine pripadajuće UP.

Projektom je predviđeno 37% zelenih površina na lokaciji. Zbog nagiba postojećeg terena i potrebe da se formiraju površine kojima se može prići i koje se mogu racionalno održavati, teren je kaskadiran i predviđeni su potporni zidovi, visine 1,50m. Uz granice parcele, potporne zidove i podzide planirani su linijski zasadi niskog i zelenila srednje visine. Zasadi visokog zelenila su predviđeni u gornjim djelovima lokacije, kako bi se oslobodile vizure prema moru. Staze i parterne površine se popločavaju ravnim kamenom u sivom tonu. Vidne strane podzida i potpornih zidova se oblažu kamenom u maniru suvomeđe.

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:

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokanih građevinskih materijala. Sugerije se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. U obradi fasade koristiti svijetle, prigušene boje u skladu sa podnebljem – bijela, bež, siva oker i slično.

Projektovani objekat svojim oblikovanjem i materijalizacijom ne narušava zatečene ambijentalne vrijednosti. Fasada objekta je predviđena u kombinaciji bavalita u svijetlom tonu (RAL 1015 i RAL 1017) i kamena. Oko otvora su predviđeni okivri, po uzoru na tradicionalne. Fasadni otvori se obrađuju u dekoru drveta. Spoljne ograde se rade kao metalne u tamnom tonu. Krovni pokrivač je crijep.

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 „Božović plus“ Doo Budva na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LD Studio“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.08.2025.godine u 14:53:31 + 02'00', za izgradnju apartmanskog objekta 2*, na lokaciji koju čini UP 22, blok br.36, koju čini kat.parcela br.931/2 KO Budva, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.26/08), Opština Budva., u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkim parametarima (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).

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

