



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-13587/5
Подгорица, 05.06.2026. године

ADRIABALTIC DOO

БУДВА

Маинси пут 66

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-13587/5
Подгорица, 05.06.2026. 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 подносиоца „ADRIABALTIC“ доо Будва, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „SITA“ д.о.о. Будва, за изградњу објекта апартманског становања са пословањем, на УП103.5, блок 103 – подблок 103е, која се састоји од к.п. 466/1, КО Бечићи, у захвату ДУП-а “Бечићи” (“Службени лист ЦГ” бр. 01/09), Општина Будва, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „ADRIABALTIC“ доо Будва на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „SITA“ д.о.о. Будва, овјерено електронским потписом пројектанта дана 03.06.2026. године у 13:55:29 +02'00, за изградњу објекта апартманског становања са пословањем, на УП103.5, блок 103 – подблок 103е, која се састоји од к.п. 466/1, КО Бечићи, у захвату ДУП-а “Бечићи” (“Службени лист ЦГ” бр. 01/09), Општина Будва, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 1.844,99м² (планом задато 1.845,00м²); укупне површине под објектима 326,28м² (планом задато 369,00м²); индекса изграђености 3.0 (планом задато 3.0), индекса заузетости 0.53 (планом задато 0,60), спратности 5С+П+4 (планом препоручена спратност П+4) у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у делу обликовања и материјализације 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 озеленености и намјена објекта).

О б р а з л о ж е њ е

Актом број 05-332/25-13587/1 од 24.10.2025. године, Директорату Главног државног архитектуре овог Министарства, обратио се „ADRIABALTIC“ доо Будва, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „SITA“ д.о.о. Будва, за изградњу објекта апартманског становања са пословањем, УП103.5, блок 103 – подблок 103е, која се састоји од к.п. 466/1, КО Бечићи, у захвату ДУП-а “Бечићи” (“Службени лист ЦГ” бр. 01/09), Општина Будва.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитектуре 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, схвера, 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 озеленености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („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 објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), 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: 06-333/24-603/4 издати дана 14.08.2024. године од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине; Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара; Изјаву овлашћене геодетске организације и допуњено 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 са сљедећих разлога:

Смјерницама из планског документа ДУП-а “Бечићи” (“Службени лист ЦГ” бр. 01/09), Општина Будва, на УП103.5, блок 103 – подблок 103е, претежна намјена је површине за становање мање густине – СМ, а допунско – апартманско становање. У складу са општим условима за изградњу дозвољена је изградња објекта за становање и дјелатности из области туризма, трговине, пословања, угоститељства, занатства, културе, образовања, спорта, друштвеног становања, као и других комерцијалних дјелатности који не ометају функционисање. Исказана БРГП подразумијева искључиво површину надземних етажа објекта и у њу нису укључени потпуно или дјелимично дјелови објекта (гараже, подруми, сутерени). На урбанистичким парцелама намијењеним становању дозвољена је изградња, базена, спортских терена, помоћних зграда, услужних дјелатности, гаража и паркинг мјеста. Габарити планираних објекта одређиваће се на основу задатих урбанистичких (обавезујућих) параметара, који се исказују за планиране урбанистичке парцеле (коэффициенти заузетости и изграђености), уз обавезно поштовање грађевинске и регулационе линије објекта, приказаних у графичком прилогу Плана. Коэффициент изграђености је фиксан, а коэффициент заузетости флексибилан. Оперисући са ова два параметра одређује се спратност и слободне површине на парцели. Површине сутеренских и подрумских етажа не урачунавају се у укупну БРГП – намјенске техничке просторије (гараже, магацини, оставе, котларнице и др.). Нова зграда и уколико се гради као замјена постојеће зграде, поставља се у складу са планираним грађевинским линијама, односно условима изградње из овог плана. Из претходног става се изузима потпуно укопани дио објекта намијењен за гараже, који може да обухвати цијелу урбанистичку парцелу, што омогућава да подземно грађење може ићи до регулационе линије. У приземљима или дјелу приземља могу бити локали са дјелатностима које не угрожавају околину. Потребан број паркинг мјеста обезбиједити у оквиру парцеле корисника, на отвореном, у гаражи у склопу или ван објекта, према нормативу 1,1 ПМ/стану или туристичком апартману, док је за пословање прописано 1 ПМ на 80м².

Увидом у допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „SITA“ д.о.о. Будва, овјерено електронским потписом пројектанта дана 03.06.2026. године у 13:55:29 +02:00, утврђено је да је пројектовани објект апартманског становања са пословањем у складу са задатом намјеном. Објект је пројектован као слободностојећи на 5 надземних и 5 подземних етажа) и у оквирима прописаних

грађевинских линија. Три подрумске етаже које су намијењене гаражирању нису ушле у обрачун БРГП-а а све у складу са смјерницама из плана. Укупан бруто развијена грађевинска површина објекта са етажама које нису ушле у обрачун је 3.480,16м², док је бруто развијена грађевинска површина корисног дијела објекта 1.844,99м². Приступ локацији је омогућен са јавне саобраћајнице са сјеверо-источне стране локације тј преко кат. парцеле бр. 467/3. Идејним рјешењем пројектовано је укупно 24 апартманске јединице док је у приземном дијелу објекта планирано пословање. У складу са тим обезбијеђено је 30ПМ сходно параметру из планског документа. Планиране зелене површине чине 39% укупне површине парцеле. У наведену квадратуру укључене су и зелене терасе, које својим карактеристикама доприносе еколошкој и естетској вриједности простора.

Сходно наведеном, а увидом у допуњено 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).

У погледу обликовања и материјализације, планом је прописано да архитектуром објекта треба тежити стварању савременог архитектонског и ликовног израза карактеристичног за урбани градски простор медитеранског карактера. Обликовање планираних објеката 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.

Према Идејном рјешењу фасада планираног објекта замишљена је као савремена комбинација стакла и глатких облога у контрастним тоновима. Главни материјали који обликују изглед објекта су: Стаклене површине - Велики портали и прозори у алуминијумским рамовима који омогућавају обиље природне свјетлости и отварају визуру ка пејзажу. Фасадне облоге - Површине фасаде објекта чини комбинација камена и декоративног малтера. Сутеренске етаже су претежно обложене каменом - травертин и декоративним малтером у бијелој боји (РАЛ 9016). Приземна етажа је већим дијелом обложена каменом - плоче сиве нијансе, осим око улазног дијела и стубова на јужној фасади који су обложени декоративним малтером у сивој боји (РАЛ 7016), док су надземне етаже 1-4 комплетно обрађене декоративним малтером у бијелој боји (РАЛ 9016). Ова комбинација наглашава надземне етаже у односу на сутеренске које са својом каменом фасадом доприносе осјећају стабилности објекта на косом терену. Ограде тераса су стаклене, са минималним носачима, како би се очувала визуелна прозирност објекта и омогућио неометан поглед. Архитектонска композиција објекта акцентује хоризонталне линије и отворене терасе, док зеленило у подножју и на терасама додатно повезује објекат с природним окружењем.

Сходно свему наведеном, 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 „ADRIABALTIC“ доо Будва на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „SITA“ д.о.о. Будва, овјерено електронским потписом пројектанта дана 03.06.2026. године у 13:55:29 +02'00, за изградњу објекта апартманског становања са пословањем, на УП103.5, блок 103 – подблок 103е, која се састоји од к.п. 466/1, КО Бечићи, у захвату ДУП-а "Бечићи" ("Службени лист ЦГ" бр. 01/09), Општина Будва, у погледу обликовности и материјализације објекта, као и основних урбанистичких параметара (бруто развијена грађевинска површина, индекс изграђености, индекс заузетости, спратност објекта, однос према грађевинској линији и колски прилаз објекту).

НАПОМЕНА: Како је колски прилаз објекту предвиђен преко кат. парцеле бр 467/3 КО Бечићи то је за исту неопходно прибавити службеност права пролаза до подношења захтјева за издавање грађевинске дозволе

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

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

