



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-9941/3
Подгорица, 02.09.2026. године

ЋОРЂЕ ИЛИЋ

БЕОГРАД

Ул. Драже Павловића бр.31

Доставља се рјешење број и датум горњи.



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-9941/3
Подгорица, 02.09.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22, 25 и 41 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 Илић Ђорђа, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Arh Studio Dizajn“ ДОО Будва, за изградњу туристичког објекта-апартмански блок, на локацији коју чини УП 19 и дио УП21, блок 8, коју чине кат.парцеле бр. 650/1 и 650/3 све КО Петровац, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Петровац- шира зона“ („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 24/08), Општина Будва, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева Илић Ђорђу на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Arh Studio Dizajn“ ДОО Будва овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.08.2026. године у 08:42:37 +02'00', за изградњу туристичког објекта-апартмански блок, на локацији коју чини УП 19 и дио УП21, блок 8, коју чине кат.парцеле бр. 650/1 и 650/3 све КО Петровац, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Петровац- шира зона“ („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 24/08), Општина Будва, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 2 270,76м² (планом задато 2 465,40м²), индекса изграђености 1,29 (планом задато 1,40), површине под објектима 631,72м² (планом задато 786,00м²); индекса заузетости 0,36 (планом задато 40%); спратности 2По+П+3, (планом задато 4 надземне етаже, уз могућност изградње подрумских 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).

О б р а з л о ж е њ е

Актом број 05-332/26-9941/1 од 10.07.2026. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се Илић Ђорђе, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Arh Studio Dizajn“ ДОО Будва, за изградњу туристичког објекта-апартмански блок, на локацији коју чини УП 19 и дио УП21, блок 8, коју чине кат.парцеле бр. 650/1 и 650/3 све КО Петровац, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Петровац- шира зона“ („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 24/08), 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 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 утађује 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.

Чланом 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), утврђено је да се на дијелу урбанистичке парцеле може градити ако недостајући дио урбанистичке парцеле не утиче на функционалност и приступ објекту и уз услов да се индекси заузетости и изграђености утврђени за урбанистичку парцелу, у зависности од намјене, умањују за недостајући дио урбанистичке парцеле и да је испуњен услов минималне површине урбанистичке парцеле сходно планираној намјени

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број 06-332/22-1152/3 издате од стране Секретаријата за урбанизам и одрживи развој дана 14.12.2022. године; Елаборат парцелације овјерен од стране Управе за некретнине дана 20.02.2025.године; 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 из следећих разлога:

Сходно важећем планском документу намјена простора предметне локације је дефинисана као површина за становање, са комплементарним намјенама – комерцијални објекти (угоститељство и туризам), јавни објекти и туризам према ПППНОП.

Дефинисани су максимални урбанистички параметри: индекс заузетости земљишта износи 40%, индекс изграђености износи 1,40, док је максимална спратност 4 етажe. Исказана спратност представља број етажа који је дозвољен за изградњу и улази у обрачун урбанистичких параметара, а то су: сутеренске етаже, приземна етажа, спратне етаже и поткровна етажа. Подрумске етаже не улазе у обрачун исказане спратности као ни у обрачун индекса изграђености и заузетости на локацији. Такође, у обрачун не улази сутеренска етажа уколико се користи као остава или гаражни простор висине не веће од 2,40м. Одлуком о постављању односно грађењу и уклањању помоћних објеката на територији Општине Будва утврђено је да се плански параметри у смислу заузетости и изграђености урбанистичке парцеле не примјењују за помоћне објекте.

Грађевинска линија према јавној површини утврђена је графичким прилогом планског документа – Урбанистичко технички услови за изградњу објеката и уређење простора. Бочне грађевинске линије су дефинисане на следећи начин: према бочној граници парцеле претежно сјеверне оријентације грађевинска линија се поставља на удаљености од 1,50м,

од најмање 2,50м. Дјелови објекта са испустима могу прелазити утврђену грађевинску линију за највише 1,20м. Удаљеност објекта од задње границе парцеле износи најмање 5,00м. Подземна грађевинска линија се утврђује на минималној удаљености од 1,50м од границе парцеле.

Потребан број паркинг мјеста је потребно обезбиједити у оквиру УП. Број мјеста за паркирање возила одређује се по принципу 1,5 паркинг мјеста по стамбеној јединици или туристичком апартману. Уколико стамбена јединица или туристички апартман има БРГП већу од 100м², на сваких 50м² број паркинг мјеста се повећава за 0,50.

У циљу очувања медитеранског идентитета, са аспекта архитектонског обликовања, пожељна је примјена природних и локалних грађевинских материјала. Сугерише се примјена грађевинског камена за облагање фасада, зидање приземних дјелова објекта, подзида, степеништа... Препоручује се примјена елемената као што су: наткривене терасе, тремови, надстрешнице, стаклене баште и слично.

Увидом у достављену допуну идејног рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Arhi Studio Dizajn“ ДОО Будва, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.08.2026. године у 08:42:37 +02:00, за изградњу туристичких објеката – апартмански блок 3*, на кат. парц. бр. 650/1 КО Петровац, која чини УП19 и кат. парц. бр. 650/3 КО Петровац, која чини дио УП21, блок 8, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Петровац – шира зона" ("Службени лист Црне Горе - општински прописи", број 24/08), Општина Будва, констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња туристичког објекта – апартмански блок 3*, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 2 270,76м² (планом задато 2 465,40м²), индекса изграђености 1,29 (планом задато 1,40), површине под објектима 631,72м² (планом задато 786,00м²); индекса заузетости 0,36 (планом задато 40%); спратности 2По+П+3, (планом задато 4 надземне етаже, уз могућност изградње подрумских етажа). Објекат је позициониран у складу са прописаном грађевинском линијом и прописно удаљен од граница сусједних парцела, у складу са смјерницама важећег планског документа.

Мирујући саобраћај је ријешен у оквиру објекта, у двоетажној подземној етажи и на површинском паркингу на парцели. Обезбијеђена су укупно 52 паркинг мјеста, чиме је испуњен норматив дефинисан планским документом.

Урбанистичко-техничким условима није утврђен минимални степен озелењености урбанистичке парцеле. Пројектном документацијом је предвиђено да слободне површине на локацији чине 65,70% укупне површине локације.

Завршна обрада фасадног омотача је планирана у комбинацији природног камена и бавалита у бојама РАЛ 9010, РАЛ 9002 или 7044 и РАЛ 7032 и РАЛ 7030. На објектима је предвиђена и примјена клизних жалузина у текстури дрвета и брисолеја, односно спољних ламелних ролетни. Кров објекта је раван, непроходан. Са аспекта архитектонског обликовања и материјализације утврђено је да су пројектовани објекте пројектовани у складу са смјерницама за обликовање и материјализацију утврђеним за ову врсту објеката.

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) као и 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 Илић Ђорђу на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Arh Studio Dizajn“ ДОО Будва овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.08.2026. године у 08:42:37 +02:00, за изградњу туристичког објекта-апартмански блок, на локацији коју чини УП 19 и дио УП21, блок 8, коју чине кат.парцеле бр. 650/1 и 650/3 све КО Петровац, у захвату Детаљног урбанистичког

плана „Петровац- шира зона“ („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 24/08). Општина Будва, у погледу усаглашености са урбанистичко 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.

УПУТСТВО 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

