



Црна Гора  
Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине

Број: 05-332/25-9336/4  
Подгорица, 20.05.2026.године



**ХТП "БАМ МОНТЕНЕГРО" ДОО**

**БУДВА**

Јадранска магистрала 66

Доставља се рјешење број и датум горњи.

**МИНИСТАР**

Славен Радновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА  
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

**Mirjana  
Đurišić**

Digitally signed by  
Mirjana Đurišić  
Date: 2026.05.20  
12:30:27 +02'00'

Достављено:

- а/а;
- наслову



Црна Гора  
Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине  
Директорат главног државног архитекте



Број: 05-332/25-9336/4  
Подгорица, 20.05.2026.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) као и члана 18, 112 и 116 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца ХТП „БАМ МОНТЕНЕГРО“ ДОО Будва, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „НГ Десигн“ Доо Бар, за изградњу апартманског блока / бутик хотел 4\*, на кат.парц. бр. 968/2, 960/1, 968/4 КО Бечићи, које чине УП68.11, у блоку 68Ц, 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

**Одбија се захтјев** Хотелско-туристичко предузеће „БАМ МОНТЕНЕГРО“ ДОО за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „НГ ДЕСИГН“ ДОО, овјерено електронским потписом пројектанта дана 08.04.2026. године у 13:23:14 + 02'00', за изградњу апартманског блока / бутик хотел 4\*, на кат.парц. бр. 968/2, 960/1, 968/4 КО Бечићи, које чине УП68.11, у блоку 68Ц, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Бечићи“ (“Службени лист Црне Горе – општински прописи”, број 01/09), Општина Будва.

## Образложење

Актом број 05-332/25-9336/1 од 25.07.2025.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се ХТП „БАМ МОНТЕНЕГРО“ ДОО Будва, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „НГ Десигн“ Доо Бар, за изградњу апартманског блока / бутик хотел 4\*, на кат.парц. бр. 968/2, 960/1, 968/4 КО Бечићи, које чине УП68.11, у блоку 68Ц, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Бечићи“ (“Службени лист Црне Горе – општински прописи”, број 01/09), Општина Будва.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м<sup>2</sup> 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), 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 ст.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.

Увидом у техничку документацију идејног рјешења овај Директорат упутио је на сљедеће недостатке:

Уколико се ради реконструкција објекта, у оквиру графичке документације идејног рјешења неопходно је доставити прилоге план рушења и план зидања, те јасно адекватним шрафурама означити дјелове који се руше и дјелове који се зидају. Такође је потребно доставити фотодокументацију постојећег објекта који је предмет реконструкције, све у складу са *Правилником о начину израде и садржини техничке документације за грађење објекта* („Сл. Лист Црне Горе“, бр. 44/18 и 43/19). Потребно је табеларно приказати површине постојећег објекта које улазе у обрачун параметара за предметну парцелу, те у оквиру комплетне техничке документације као и на Обрасцу 1, навести да се ради о реконструкцији објекта тј. доградњи апартманског блока.

Планским документом је прописано да се у оквиру предметне парцеле мора обезбиједити најмање 495,64 м<sup>2</sup> слободних, односно неизграђених површина (20%). Увидом у достављено идејно рјешење утврђено је да је остваривање зелених површина планирано претежно путем кровног зеленила и зеленила на терасама, што се не може сматрати испуњењем прописаног услова, с обзиром да се исти односи на слободне и неизграђене површине у оквиру парцеле у њеном приземном нивоу, које треба да допринесу стварању минималних услова за комфоран боравак корисника објекта.

Додатно, у случају планирања зеленила на кровним и терасним површинама, неопходно је предвидјети одговарајућу дубину супстрата, у складу са врстом планираног зеленила и техничким условима, како би се обезбиједило стварно и трајно остваривање планираних зелених површина.

Увидом у достављене графичке прилоге основа објекта утврђено је да је форма објекта планирана као непосредно праћење учртане грађевинске линије, без јасног архитектонског и функционалног концепта. Такав приступ је резултирао изразито разуђеном и исцјепканом основом, са низом неправилних ломова, који негативно утичу на рационалност просторне организације и читљивост волумена објекта. Као посљедица оваквог обликовања, долази до формирања спољашњег, слијепог и неискоришћеног простора између двије масе објекта, који нема просторни, функционални ни амбијентални

квалитет, те не доприноси укупном уређењу парцеле нити квалитету коришћења простора. Архитектонска форма објекта треба да се планира у складу са урбанистичким рјешењем, уз поштовање основних принципа обликовања, јасно дефинисаних правих линија, рационалног формирања основе и читљивог волумена, при чему се грађевинска линија не треба посматрати као елемент који диктира фрагментацију објекта.

Неопходно је преиспитати просторну организацију и обликовање основе у циљу постизања функционално, архитектонски и урбанистички утемељеног рјешења, које ће омогућити јасније формирање волумена и квалитетније просторне односе у оквиру парцеле. Осим тога, потребно је преиспитати обликовање и материјализацију објекта у цјелости, како би се постигао виши ниво архитектонског квалитета, јасноћа волумена и усклађеност са урбанистичким контекстом и амбијентом.

Горе наведено пројектантско рјешење резултирало је нерационалном организацијом паркирања у гаражи, при чему није обезбијеђена минимална ширина саобраћајница потребна за управно паркирање и несметано одвијање двосмјерног саобраћаја. Такође, поједина паркинг мјеста су планирана у оквиру и непосредној близини вертикалних грађевинских елемената, чиме су иста у значајној мјери функционално онемогућена. У складу са важећим прописима, најмање 5% укупног броја паркинг мјеста мора бити обезбијеђено за особе са инвалидитетом, што у достављеном рјешењу није ријешено.

Додатно, у сутеренској етажи је предвиђен приступ рецепцији, који није евидентиран као такав у легенди, а који је, сходно својој намјени, неопходно укључити у обрачун бруто развијене грађевинске површине (БРГП). У том смислу, потребно је доставити доказницу обрачуна БРГП-а по етажама, у виду поједностављених основа са јасно означеним површинама које улазе у обрачун, ради јасног сагледавања укупних капацитета објекта.

Неопходно је доставити геодетску подлогу, овјерену и потписану од стране овлашћене геодетске организације, ради прецизног сагледавања конфигурације терена и односа планираног објекта са истим. Такође, потребно је доставити пресјеке за све промјене у волумену објекта, при чему је на истима обавезно приказати линију постојећег терена, како би се у потпуности могао сагледати однос објекта са предметном локацијом у свим њеним дјеловима и карактеристичним пресецима.

На графичким прилозима ситуације, пресека и изгледа је неопходно приказати сусједне објекте у силуетама и удаљеност планираног објекта од истих, уз поштовање планом приписаног одстојања које је минимално 6м.

Планским документом, поглавље *Урбанистичко - технички услови за изградњу објекта - становање веће густине (СВ)*, прописано је да је минимално одстојање објекта од бочне границе парцеле 3м. Потребно је на графичким прилозима искотирати удаљеност грађевинске линије од граница предметне парцеле у складу са горенаведеним, те објекат планирати у оквиру истих, с обзиром да је увидом у графичке прилоге утврђено да објекат једним дијелом излази из грађевинске линије.

О наведеном именовани је обавијештен актом Министарства бр. 05-332/25-9336/2 од 09.02.2026. године- доказ повратница број 05-332/25-9336/2 од 16.02.2025. године, са потписом примаоца и назнаком лично од 26.02.2026. године.

Чланом 116 Закон о управном поступку, утврђено је да кад је управни поступак покренут на захтјев странке, јавноправни орган захтјев може усвојити у цјелости или дјелимично, односно одбити.

С тим у вези, инвеститор је доставио допуну актом број 05-332/25-9336/3 од 16.04.2026.године. Након извршеног увида у достављено изјашњење утврђено је слједеће:

Према графичком прилогу бр.18 – *Ситуација преклопљена са геопорталом*, евидентирано је да удаљеност апартманског објекта, спратности 2По+2С+П+3, од постојећег објекта на сусједној парцели износи 2,90м, док је планским документом прописано да удаљеност од постојећих објеката мора износити најмање 6,00м, те се констатује да није испоштовано планом прописано одстојање од сусједних објеката.

Саобраћајно рјешење у гаражи није кориговано у складу са смјерницама које су констатоване у обавјештењу, односно није обезбијеђена минимална ширина саобраћајнице која је потребна за управно паркирање и несметано довијање двосмијерног саобраћаја. Такође, нијесу предвиђена паркинг мјеста за особе са инвалидитетом.

Увидом у графички прилог *Ситуација преклопљена са основом кровних равни* евидентирани су дјелови објекта који прелазе планом дефинисану грађевинску линију, те се констатује да објекат није планиран у оквиру планом дефинисаних грађевинских линија.

Директорат Главног државног архитекте је, сходно Члану 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25) донио одлуку, дату у диспозитиву овог рјешења, будући да нијесу отклоњени сви недостаци у техничкој документацији, наведени у обавјештењу овог Директората од 09.02.2026. године, а на што је указано у образложењу овог рјешења.

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**

**Mirjana  
Đurišić**

Digitally signed  
by Mirjana  
Đurišić  
Date: 2026.05.20  
12:31:20 +02'00'