



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/25-15126/7
Подгорица, 20.08.2026. године

МАНЕВСКИ ДРАГАН

БУДВА
Трг Сунца бр.2,
Montenegro express

Доставља се рјешење број и датум горњи.



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Mirjana Digitally signed
Ђуришић by Mirjana Đurišić
Date: 2026.08.20
12:11:46 +02'00'

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/25-15126/7
Подгорица, 20.08.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекта, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25) 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 Маневски Драгана за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта израђеног од стране "Plan M1" Доо Будва, за изградњу апартманског објекта на УП 72.9, блок 72А, коју чини катастарска парцела број 993 КО Бечићи, 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

Даје се сагласност подносиоцу захтјева Маневски Драгану на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта израђеног од стране "Plan M1" Доо Будва овјерено електронским потписом пројектанта дана 19.07.2026.године у 14:50:47 +02'00, за изградњу апартманског објекта на УП 72.9, блок 72А, коју чини катастарска парцела број 993 КО Бечићи, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Бечићи" („Службени лист Црне Горе“ – општински прописи број 01/09) Општина Будва, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: индекс заузетости 0.55 (планом прописано максимално 0.57); заузетост парцеле 429.11м² (планом прописано максимално 448.02м²); индекс изграђености 3.07 (планом прописано максимално 3.44); бруто грађевинска површина 2558.28м² (планом прописано максимално 2703.84м²); спратност По+С+П+5 (планом прописано максимално П+5 уз могућност изградње подземних етажа); 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.

Образложење

Актом број: 05-332/25-15126/1 од 01.12.2025. године, Директорату главног државног архитекта овог Министарства, обратио се Маневски Драган, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта израђеног од стране "Plan M1" Доо Будва, за изградњу апартманског објекта на УП 72.9, блок 72А, коју чини катастарска парцела број 993 КО Бечићи, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Бечићи" („Службени лист Црне Горе“ – општински прописи број 01/09) Општина Будва.

Чланом 22 став 1 тачке 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекта 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 и 92/25), 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 и 92/25), 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 06-332/25-389/3 издате од стране Секретаријата за урбанизам и одрживи развој Општине Будва, дана 12.06.2025. године; Елаборат парцелације овјерен од стране Управе за некретнине дана 28.07.2025.године 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 сљедећих разлога:

Смјерницама из Детаљног урбанистичког плана „Бечићи“ („Службени лист Црне Горе“ – општински прописи број 01/09), Општина Будва, и графичком прилогу број 05. „Детаљна намјена простора“, на предметној локацији односно урбанистичкој парцели УП72.9, Блок 72А, Кварт 6 коју чини катастарска парцела број 993, КО Бечићи, предвиђена је претежна намјена- становање мање густине (СМ) са допунском намјеном- вишепородично становање са смјештајним капацитетима. Површина урбанистичке парцеле, сходно приложеном елаборату парцелације, овјереном од стране управе за некретнине, је 786.00м². Урбанистички показатељи прописани Планом за ову урбанистичку парцелу су: максимални индекс заузетости 0.57; максимална површина под објектом 448.02м²; максимални индекс изграђености 3.44; максимална бруто грађевинска површина објекта 2703.84м²; максимална препоручена спратност П+5 (са могућношћу изградње подземних етажа).

Сходно смјерницама Плана, објекти породичног становања у зони нове изградње могу бити: слободностојећи објекти на парцелим једнострано узидани (двојни објекти) и двострано узидани објекти (у низу). У зонама са допунском намјеном вишепородичног становања могу се организовати и сљедећи садржаји као пратеће функције: становање у функцији туризма; вишепородично становање са делатностима услуге и трговине у приземљима објеката, апартманско становање; пословно-трговачки и услужни садржаји: пословни простори за издавање, локали; туристичко-угоститељски садржаји: кафеи, интернет кафеи; спортско-рекреативни садржаји: теретана, фитнес.

На предметној локацији предвиђена је изградња апартманског објекта односно туристичког апартманског блока. На предметној локацији налази се постојећи објекат који се уклања. Локација за градњу је покренута а нагиб се простире у правцу југоисток-сјеверозапад од највише коте 21.50мнв. до најниже 17.30мнв (висинска разлика цца. 4.20м). Урбанистичка парцела је неправилног облика налик на трапез, једном страном ограда посотјећом улицом

која се, сходно Плану задржава и преко које се остварује приступ. Са осталих страна локација се граничи са урбанистичким парцелама исте намјене. Облик локације као и конфигурација терена условили су позицију објекта. Туристички апартмански блок пројектован је са више смјештајних јединица- апартмана. Објекат је планиран као слободностојећи на парцели спратности По+С+П+5 и чита се као јединствена, компактна функционална цјелина.

Укупна површина локације односно дијела урбанистичке парцеле, сходно овјереном елаборату парцелације који је саставни дио идејног рјешења је 786.00м². Однос остварених и прописаних урбанистичких параметара је: индекс заузетости 0.55 (планом прописано максимално 0.57); заузетост парцеле 429.11м² (планом прописано максимално 448.02м²); индекс изграђености 3.07 (планом прописано максимално 3.44); бруто грађевинска површина 2558.28м² (планом прописано максимално 2703.84м²); спратност По+С+П+5 (планом прописано максимално П+5 уз могућност изградње подземних етажа). Бруто површина подземног дијела објекта је 1207.06м². Остварени број паркинг мјеста на локацији је 35.

Сходно смјерницама Плана, потребан број паркинг мјеста треба обезбедити у оквиру парцеле, на отвореном, у гаражи у склопу или ван објекта, према нормативу 1.1 ПМ по стану или туристичком апартману. За потребе 32 смјештајне јединице у објекту обезбијеђено је прописаних 35ПМ. Колски приступ локацији омогућен је са постојеће и планом предвиђене саобраћајнице на сјеверозападној страни, одакле се преко приступне рампе нагиба 4% улази у сутеренску етажу. Укупан капацитет од 35ПМ остварен је организацијом 3ПМ у партеру (непосредно уз улазну рампу) и 32 ПМ у подземним етажама и то у сутерену (укупно 13ПМ од чега 2ПМ прилагођена лицима са инвалидитетом) и подруму (19 ПМ, од чега 4ПМ на двије двоетажне ауто-платформе са јамом). Сутеренска и подрумска гаража међусобно су повезане благо закривљеном рампом нагиба 15%. Пројектована рампа и паркинг мјеста, односно проходност аутомобила у гаражи, провјерена је од стране саобраћајног инжењера. Паркинг мјеста су пројектована у стандардним димензијама, за управно паркирање 250/500цм и паралелно паркирање 250/550цм. Ширина улице, унутар гараже, је 550цм. Поред паркиралишта, у подземним етажама налази се и јазгро са вертикалним комуникацијама (степениште и два лифта) са одговарајућим предпростором. Преко спољног степеништа, на коме је предвиђена платформа за прилаз лица са инвалидитетом, са сјеверозападне стране, долази се до нивоа приземља зграде, где је пројектован главни улаз. У приземљу и на спратовима позиционирани су туристички апартмани различите структуре (22 једнособна, 8 двособних и 2 трособна- укупно 32). Једнособни апартмани састоје се од улазног хола, купатила, кухиње, дневног боравка, спаваће собе и терасе. Двособни апартмани састоје се од улазног хола, два купатила, кухиње, дневног боравка, двије спаваће собе и терасе. Трособни апартмани улазног хола, WC, два купатила, кухиње, дневног боравка, 3 спаваће собе и терасе. У склопу објекта обезбијеђено је прописаних 10% апартманских јединица прилагођених лицима са инвалидитетом, односно јединица чије просторно рјешење омогућава једноставну адаптацију за ове потребе. Кров објекта је кос.

Сходно смјерницама Плана, минимално одстојање објекта од бочних граница парцеле за слободностојеће објекте је 2,50м. Изузетно, ово растојање може бити и мање (мин. 1,50м) уколико је облик парцеле неправилан. Минимално одстојање од задње границе парцеле је 3,00м. Изузетно, ово растојање може бити мање (мин. 2,50м) уколико је облик парцеле неправилан. Минимално одстојање објекта од сусједног објекта је 4,00м. Изградња на ивици парцеле је могућа искључиво уз писану сагласност власника сусједне парцеле на чијој граници је предвиђена изградња. Еркери, терасе, балкони и други истурени дјелови објекта могу да прелазе грађевинску линију према неизграђеној јавној површини највише до 1,20м, на минималној висини од 3,00м од коначно нивелисаног и уређеног околног терена или тротоара. Потпуно укупани дио објекта намијењен за гараже, може да обухвати цијелу УП, што омогућава да подземно грађење може ићи до регулационе линије. Планирани објекат адекватно је позициониран на локацији, у оквирима простора за градњу дефинисаног грађевинским линијама. Спратност објекта је По+С+П+5. Укупна висина објекта, до врха сљемена косог крова је 19.65м. Спратна висина свих етажа, надземних и подземних је 3.05м.

За коту нивелете +0.00м узета је апсолутна кота +20.85м. Дубина јаме за постављање паркинг платформе износи 2.00м.

Сходно смјерницама плана слободне неизграђене површине на локацији треба чине цца 40% површине локације. Ако се ниски дјелови зграда (сутерен или приземље) покрију слојем земље и трајно озелене, таква површина се не рачуна као земљиште под објектом при израчунавању процента изграђености. На локацији је обезбијеђен адекватан проценат слободних и неизграђених површина и то: 180.00м² зеленила у виду ободне траке око готово цијелог објекта оплеменењене ниским и средњим растињем као и високим растињем са сјеверозападне стране уз саобраћајницу код улазне партије, 38.00м² паркинг простора са бетонским растер коцкама, 57.00м² поплочаних површина, 44.00м² и остале површине (потпорни зидови и сл.) 50.00м². Теренско поплочање преко којег се долази до приземља објекта, односно до нивоа где је предвиђен пјешачки улаз у објекат, обложено је каменом. Потпорни зидови су обложени каменом дебљине 3,00 цм, а на вијенцу зидова је постављена поклопна камена плоча (окапница) дебљине 2цм.

Смјерницама за обликовање и материјализацију из планског документа дефинисано је 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 коме објекат настаје, предвиђеном намјеном и основним принципима развоја насеља у правцу високог туризма. Са аспекта архитектонског обликовања и материјализације објекат је пројектован у складу са затеченим амбијенталним карактеристикама подручја. Фасадни елементи и материјали су прилагођени урбаним цијелинама у овом поднебљу. асада у ниво сутерена и на дијелу приземља, обложена је каменом РАЛ 1015. Дијелови фасаде су на подконструкцији т.ј. омотач фасаде је обложен са компактним ХПЛ плочама у боји дрвета, свијетла нијанса. Остала фасадна површина је контактана фасада прекривена бавалитом, двије нијансе, антрацит и бијела боја. Спољне јединице клима и атмосферска канализација су сакривене у боксовима који су обложени са перфорираним пластифицираним лимом. Спољна браварија, врата и прозори су алуминијумска у антрацит боји. За заштиту од сунца предвиђена је ролетна која је, такође, у антрацит боји. Ограда је стаклена чија је водилица причвршћена за под терасе. Кров објекта је коси, а кровни покривач је лим.

Увидом у предметну документацију, утврђено је да је допуњено идејно рјешење за изградњу апартманског објекта односно туристичког апартманског блока на локацији урбанистичке парцеле УП72.9, Блок 72А, Кварт 6 коју чини катастарска парцела број 993, КО Бечићи, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Бечићи“ („Службени лист Црне Горе“ – општински прописи број 01/09), Општина Будва, пројектовано од стране "Plan M1" ДОО, Будва, овјерено електронским потписом пројектанта дана 19.07.2026.године у 14:50:47 +02'00', израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: индекс заузетости 0.55 (планом прописано максимално 0.57); заузетост парцеле 429.11м² (планом прописано максимално 448.02м²); индекс изграђености 3.07 (планом прописано максимално 3.44); бруто грађевинска површина 2558.28м² (планом прописано максимално 2703.84м²); спратност По+С+П+5 (планом прописано максимално П+5 уз могућност изградње подземних етажа); другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објеката и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Уз Идејно рјешење достављена је Изјава пројектанта да је техничка документација израђена у складу са Планом, законима и прописима и овјерен елаборат парцелације.

Сходно наведеном, 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 Маневски Драгану на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта израђеног од стране "Plan M1" ДОО Будва овјерено електронским потписом пројектанта дана 19.07.2026.године у 14:50:47 +02'00, за изградњу апартманског објекта на УП 72.9, блок 72А, коју чини катастарска парцела број 993 КО Бечићи, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Бечићи" („Службени лист Црне Горе" – општински прописи број 01/09) 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.

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

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2026.08.20
12:12:47 +02'00'