



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: 05-332/25-13540/2
Podgorica, 15.12.2025. godine

PISNIAK IURII

BUDVA

„Plan M1“ d.o.o., Trg
Sunca br.2, zgrada Montenegro express-a

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.12.15 14:14:55
+01'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-13540/2
Podgorica, 15.12.2025. 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 Pisniak Iurii, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "Plan M1" d.o.o. Budva, za izgradnju turističko-apartmanskog bloka na dijelu urbanističke parcele UP109.2, blok109, čijem dijelu odgovara katastarska parcela br. 87/16 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.01/09), Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Pisniak Iurii, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "Plan M1" d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.10.2025. godine u 19:22:56 +02'00', za izgradnju turističko-apartmanskog bloka na dijelu urbanističke parcele UP109.2, blok109, čijem dijelu odgovara katastarska parcela br. 87/16 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.01/09), Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 2 837,97m² (planom zadato 2 853,44m²); indeksa izgrađenosti 2,40 (planom zadato 2,41); površine pod objektom 568,32m² (planom zadato 568,32m²); indeksa zauzetosti 0,48 (planom zadato 0,48); spratnosti 2G+P+4 (planom zadato P+4) - 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).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-13540/1 od 23.10.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Pisniak Iurii, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, , projektovano od strane "Plan M1" d.o.o. Budva, za izgradnju turističko-apartmanskog bloka na dijelu urbanističke parcele UP109.2, blok109, čijem dijelu odgovara katastarska parcela br. 87/16 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.01/09), Opština Budva.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

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 – Urbanističko tehničke uslove, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije 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 je pretežne namjene površine stanovanja srednje gustine, a dopunske – turistički i smještajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli...). U okviru ovog kvarta (kvart 9 – blok 109) moguće je smjestiti sljedeće sadržaje kao prateće funkcije: rezidencijalne komplekse, turističko-ugostiteljske sadržaje i smještajne kapacitete sa kulturno-zabavnim i sportsko-rekreativnim sadržajima: pansioni i apartmansi, apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje, urbane vile, otvorene scene, velnes centri, teretana, fitnes, otvoreni/zatvoreni sportski tereni i bazeni, klubovi, noćni klubovi i kuglana. U prizemlju ili dijelu prizemlja moguće je planirati lokale sa djelatnostima koji ne ugrožavaju okolinu.

Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.

Objekti po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu bruto površinu objekta. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1,0 (100%). Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista. Takođe, poželjno je da se krovovi garažnih prostora ozelene i namijene turistima za dodatne zabavno-rekreativne sadržaje. Ako se niski dijelovi (suteren ili prizemlje) zgrada pokriju slojem

debljim od 60cm i trajno ozelene, takve površine se ne računaju kao zemljište pod objektom pri izračunavanju procenta izgrađenosti. Parkiranje je potrebno riješiti u okviru parcele, na površinskim parkinzima i u podzemnim garažama.

Minimalno odstojanje objekata od bočnih granica parcela za slobodnostojeće objekte iznosi 3m. Minimalno odstojanje objekata od zadnje granice parcele je, takođe, 3m. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20m.

Uvidom u izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "Plan M1" d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.10.2025. godine u 19:22:56 +02'00", za izgradnju turističko-apartmanskog bloka na dijelu urbanističke parcele UP109.2, blok109, čijem dijelu odgovara katastarska parcela br. 87/16 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.01/09), Opština Budva, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja turističko-apartmanskog bloka, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 2 837,97m² (planom zadato 2 853,44m²); indeksa izgrađenosti 2,40 (planom zadato 2,41); površine pod objektom 568,32m² (planom zadato 568,32m²); indeksa zauzetosti 0,48 (planom zadato 0,48); spratnosti 2G+P+4 (planom zadato P+4).

Idejnim rješenjem je planiran slobodnostojeći objekat, spratnosti 2G+P+4. U dijelu prizemlja predviđeni su sadržaji za poslovanje. Apartmanske jedinice su podijeljenim po etažama i funkcionalno su povezan po vertikali stepeništem i liftom. U podzemnim etažama su predviđene garaže za rješavanje potreba mirujućeg saobraćaja i ostave. Dio iznad ulaznog dijela garaže je pokriven slojem debljine 60cm i predviđeno je ozelenjavanje. Shodno namjeni podzemnih etaža, njihova površina nije uzeta prilikom obračuna ukupne BRGP objekta. Za potrebe objekta je predviđeno 46PM, čime je zadovoljen parametar koji se odnosi na parkiranje odnosno garažiranje vozila. Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju. U okviru lokacije je planirano 487,00m² zelenih površina, odnosno 41% od ukupne površine lokacije.

Shodno navedenom, a uvidom u izmijenjeno 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, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih dijelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom urđenja slobodnih površina na parceli.

Uvidom u idejno rješenje utvrđeno je da su fasadni elementi i materijali prilagođeni urbanim cijelinama u ovom podneblju. Fasade su projektovane u kombinaciji demit i kamene fasada i fundermaksa. Dijelovi ventilisane fasade to jest omotač fasade je obložen sa fundermaks pločama u mat tamno braon boji sa teksturom drveta. Krovovi objekta su

ravni neprohodni. Jedan dio krova je zeleni krov i omogućen je izlazak na isti zbog održavanja.

Shodno svemu navedenom, dopunjeno 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 Pisniak Iurii, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "Plan M1" d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.10.2025. godine u 19:22:56 +02'00', za izgradnju turističko-apartmanskog bloka na dijelu urbanističke parcele UP109.2, blok109, čijem dijelu odgovara katastarska parcela br. 87/16 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.01/09), Opština Budva, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

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

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.12.15
14:15:56 +01'00'