



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma
i državne imovine



Broj: 05-332/26-2174/4
Podgorica, 16.04.2026. godine

"ALK NEKRETNINE" DOO

BEOGRAD
Ul. Internacionalnih brigada 48

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a,
- naslovu



Broj: 05-332/26-2174/4
Podgorica, 16.04.2026. 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 „ALK NEKRETNINE“ DOO, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „BUSINESSART“ DOO, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.03.2026.godine u 13:18:40 + 01'00', za izgradnju turističkog objekta – hotel 5*, na kat. parc. br. 2162/1, 2162/2, 2163/1, 2163/2 i 3104/4, KO Budva, odnosno na dijelu UP23.4, u urbanističkom bloku 23, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Budva centar" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 25/11), Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva "ALK NEKRETNINE" DOO, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „BUSINESSART“ DOO, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.03.2026.godine u 13:18:40 + 01'00', za izgradnju turističkog objekta – hotel 5*, na kat. parc. br. 2162/1, 2162/2, 2163/1, 2163/2 i 3104/4, KO Budva, odnosno na dijelu UP23.4, u urbanističkom bloku 23, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Budva centar" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 25/11), Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 28 593,65m² (planom zadato 28 620,00m²), indeksa izgrađenosti 4,49 (planom zadato 4,50), površine pod objektom 3 578,49m² (planom zadato 3 816,00m²); indeksa zauzetosti 0,56 (planom zadato 0,60); spratnosti 2Po+P+Mz+1, 2Po+P+Mz+11+2Ps (planom preporučena spratnost P+Mz+9, uz mogućnost izgradnje podrumskih i suterenske etaže) - 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 05-332/26-2174/1 od 19.02.2026.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se "ALK NEKRETNINE" DOO, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „BUSINESSART“ DOO, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.03.2026.godine u 13:18:40 + 01'00', za izgradnju turističkog objekta – hotel 5*, na kat. parc. br. 2162/1, 2162/2, 2163/1, 2163/2 i 3104/4, KO Budva, odnosno na dijelu UP23.4, u urbanističkom bloku 23, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Budva centar" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 25/11), 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 građevniskoj 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 ovlašćene 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 grafičkom prilogu iz planskog dokumenta *Detaljna namjena površina*, planirana namjena predmetne lokacije su površine za turizam T1d (hotelski kompleksi, trgovački centri, izložbeni prostori, galerije, multifunkcionalne sale, zabavni sadržaji, ugostiteljski i uslužni objekti, poslovni prostori, lokali).

Građevinske linije su definisane koordinatama analitičko geodetskih tačaka i date su opisno u tekstualnom dijelu planskog dokumenta. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekta mogu prelaziti građevinsku liniju prema neizgrađenim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20m na minimalnoj visini od 3,0m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (građevinska i regulaciona linija) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina. Horizontalni i vertikalni gabariti koji su prikazani u grafičkim prilogima plana su rješenja predložena od strane planera i nijesu obavezujuća. Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani djelovi objekta (garaže, podrumi, sutereni) ukoliko je njihova namjena tehničke porstorijske (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.). Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

Stacioniranje vozila je potrebno obezbijediti prema propisanim standardima uz otvorene mogućnosti da to bude predviđeno na različite načine: podrumske garaže (u više nivoa), suterenska garaža, parkiranje na pločama iznad suterena ili podruma, izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni uslovi i programski zahtjevi. Potreban broj parking mjesta obezbijediti prema normativu - za hotele: 1PM na 2 apartmana / 6 soba.

U otvorene uređene površine uračunavaju se površine koje su u direktnom kontaktu sa zemljom – u vidu dvorišta, uređene i ozelenjene površine iznad podrumskih površina, suterenskih prostora i iznad prizemnih etaža i eventualno iznad krovnih površina, ako je dostupna većini stanovnika sa dopunskim rekreativnim sadržajima. Planiranim intervencijama predvidjeti sve mogućnosti

Uvidom u izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „BUSINESSART“ DOO, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.03.2026.godine u 13:18:40 + 01'00', za izgradnju turističkog objekta – hotel 5*, na kat. parc. br. 2162/1, 2162/2, 2163/1, 2163/2 I 3104/4, KO Budva, odnosno na dijelu UP23.4, u urbanističkom bloku 23, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Budva centar" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 25/11), Opština Budva, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja turističkog objekta – hotel 5*, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 28 593,65m² (planom zadato 28 620,00m²), indeksa izgrađenosti 4,49 (planom zadato 4,50), površine pod objektom 3 578,49m² (planom zadato 3 816,00m²); indeksa zauzetosti 0,56 (planom zadato 0,60); spratnosti 2Po+P+Mz+1, 2Po+P+Mz+11+2Ps (planom preporučena spratnost P+Mz+9, uz mogućnost izgradnje podrumskih i suterenske etaže).

Oblikovni koncept projektovanog objekta karakteriše ideja formiranja jednog zajedničkog bazisa koji smješta pretežno javne funkcije, (kongresni centar okrenut ka unutrašnjosti bloka, dok su prodaja, restorani, kafeterija, bazeni, wellness i slični sadržaji podržani vizurama ka moru), iz kog se zatim izdiže kula sa smještajnim jedinicama koje su raspoređene obostrano u odnosu na centralni koridor. Poslednje dvije etaže objekta su povučene i rezervisane za penthouse apartmane, sa velikim terasama, pojasom zelenila i vizurama ka moru. U podzemnim etažama je predviđena garaža za potrebe rješavanja mirujućeg saobraćaja i tehnički sistemi neophodni za funkcionisanje objekta. Shodno namjeni podzemnih etaža ta površina nije ušla u obračun ukupne bruto površine objekta.

Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Mirujući saobraćaj je riješen u okviru dvoetažne podzemne garaže. Shodno planiranim kapacitetima u objektu obezbijeđeno je 160 parking mjesta od čega je 8 mjesta za lica smanjene pokretljivosti.

U parternom uređenju predviđen je zastor od kamenih ploča koji prati savremene principe i visoki standard uređenja kada su u pitanju objekti visoke kategorije.

Izmijenjeni projekat arhitekture podrazumijeva promjenu volumena u cilju preraspodjele sadržaja. Naime, težnja je bila da se svi smještajni kapaciteti koncentrišu u jednoj zoni – prednji monovolumen paralelan sa pješačkom promenadom povišen je za 2 etaže i 1 povučenu etažu, tako da umjesto glavnim projektom definisanih 2Po+P+Mz+9+Ps, novopredložena spratnost je 2Po+P+Mz+11+2Ps. Nasuprot tome, aneks sa glavnim ulazom u hotel u novom rješenju ima 2 etaže manje, umjesto 2Po+P+Mz+3 novoplanirana spratnost je 2Po+P+Mz+1, uz obezbijeđen izlaz na krov i upotrebu krovne terase. Ovo rješenje značajno pojednostavljuje funkciju hotela, prvenstveno funkcionisanje samog room servisa. Takođe, aneks biva oslobođen smještajnih kapaciteta, čime dobija isključivo javni karakter, a kongresni centar dobija svoju ekstenziju u vidu krovne terase, što u prethodnom rješenju nije bilo ostvareno. Osim potrebe za izmjenama u odnosu na glavni projekat iz funkcionalnih razloga sagledavanje objekta sa distance (dron fotografije) ukazalo je da je stepen interpolacije u okruženje zapravo prikladniji u odnosu na prethodno rješenje. Front sa mora nije narušen, objekat je i nakon nadvišenja i dalje značajno niži od par dominanti koje se sagladavaju sa mora, a zahvaljujući tome smanjena spratnost aneksa doprinijela je rasterećenju slični zadnjeg dvorišta i otvoreniji pogled sa okolnih objekata. Uz gore navedeno, predloženim rješenjem, ostvaren je veći broj smještajnih jedinica orjentisanih ka moru.

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:

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma.

Predmetni objekat je projektovan u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata. Materijalizacija fasadnog omotača je planirana u kombinaciji obloge od rezanog bijelog kamena, zid zavjese i malterisane površine u svijetlim i tamnim tonovima. Na neprohodnom ravnom krovu predviđen je zaštitni sloj rječnog šljunka, dok su zeleni krovovi opremljeni drenažnim slojem i odgovarajućom podlogom za zeleni zasad. Glavni motiv oblikovanja čini monovolumen sa bijelim erkerima i balkonima koji na glavnoj fasadi ka pješačkoj promenadi imaju izraženu horizontalnost, sa pokrenutim ravnima i po horizontalnoj i po vertikalnoj osi, kao motiv koji razbija monotoniju monobloka, i asocira na blizinu mora i stilizovani pokret talasa. Aneks kongresnog centra riješen je istim likovnim jezikom, samo u nešto introvertnijoj interpretaciji osnovnih motiva. Kao akcenti pojavljuju se elementi kao što su obloge, brisoleji i spuštene plafoni od prirodnog materijala tipa resysta u tonu drveta, različite geometrije.

Shodno svemu navedenom, izmijenjeno 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 "ALK NEKRETNINE" DOO, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „BUSINESSART“ DOO, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.03.2026.godine u 13:18:40 + 01'00', za izgradnju turističkog objekta – hotel 5*, na kat. parc. br. 2162/1, 2162/2, 2163/1, 2163/2 i 3104/4, KO Budva, odnosno na dijelu UP23.4, u urbanističkom bloku 23, u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Budva centar" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 25/11), 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 koljski 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

