



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPI 06-333/25-4055/37

Podgorica, 27.02.2026.godine

DOO „TRE GROUP INVEST“

Topliški put bb
BUDVA

U prilogu dopisa dostavljamo rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za građenje turističko apartmanskog bloka – faza IV (lamela A i lamela B), na dijelu UP br.88.12, koji čini katastarska parcela br. 560/1 KO Bečići, blok br.88D, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, opština Budva.

SAGLASNA:
Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka

VERIFIKOVALA:
Milica Abramović, načelnica

OBRADILA:
Nataša Martinović, samostalna savjetnica I

Nataša Martinović

MINISTAR

Slaven Radunović



DOSTAVLJENO:

- Investitoru;
- Direktoratu za inspekcijski nadzor;
- Opštini Budva;
- a/a.

CRNA GORA
 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
 URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
 Broj: UPI 06-333/25-4055/37
 Podgorica, 27.02.2026.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu DOO „TRE GROUP INVEST“ iz Budve, za izdavanje građevinske dozvole za građenje turističko apartmanskog bloka – faza IV, na dijelu UP br.88.12, koji čini katastarska parcela br. 560/1 KO Bečići, blok br.88D, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, opština Budva, na osnovu čl. 18 i 46 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“ br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i čl. 32 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/25 i 92/25), donosi

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE DOO „TRE GROUP INVEST“ iz Budve, građevinska dozvola za građenje turističko apartmanskog bloka – faza IV (lamela A i lamela B), na dijelu UP br.88.12, koji čini katastarska parcela br. 560/1 KO Bečići, blok br.88D, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, opština Budva.

Spratnost objekta lamele A je G+S+P+5 (garaža+suteren+prizemlje+pet spratova), lamela B je spratnosti G+S+P+1 (garaža+suteren+prizemlje+jedan sprat).

Površina pod objektima je 1023,12 m². BGRP podzemnih etaža je 2724,5m², BRGP nadzemnih etaža je 6549,93m².

Ukupna BRGP objekata je 9274,43 m².

Radovi na građenju turističko apartmanskog bloka – faza IV (lamela A i lamela B), na dijelu UP br.88.12, blok br.88D, kp 560/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, opština Budva, biće izvedeni u svemu prema Glavnom projektu, koji je urađen od strane odgovornog projektanta koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini Marije Blizinkovski dipl.inž.arh. i privrednih društava: DOO „KALOS“ Budva, DOO „GENESIS PROJECT“ Podgorica, DOO „JAWEL CRNA GORA“ Danilovgrad, DOO „PAMING“ Podgorica, DOO „TRIA“ Budva i „VL inženjering“ Budva.

Revizija glavnog projekta turističko apartmanskog bloka – faza IV, na dijelu UP br.88.12, koji čini katastarska parcela br. 560/1 KO Bečići, blok br.88D, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, opština Budva, je urađena od strane revizora koji rukovodi revizijom tehničke dokumentacije u cjelini Setlane Gaković dipl.ing arh. i DOO „SPITFAJER“ Podgorica i DOO „MMK Control“ Bar.

2. Investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole – član 35 stav 8 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/25 i 92/25).

Ako investitor ne započne građenje u roku iz stava 8 ovog člana, prestaje mu pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli. – član 35 stav 9 Zakona o izgradnji objekata.

3. Investitor je dužan da završi građenje objekta u roku od pet godina od dana izdavanja građevinske dozvole – član 43 stav 4 Zakona o izgradnji objekata.

Ako investitor ne završi građenje objekta u roku iz stava 4 ovog člana, dužan je da do završetka građenja objekta, plaća godišnju naknadu za svaku započetu godinu prekoračenja roka, na osnovu predračunske vrijednosti objekta iz revidovanog glavnog projekta na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola, kao i da kontinuirano održava gradilište do pribavljanja upotrebne dozvole – član 43 stav 5 Zakona o izgradnji objekata.

4. Investitor je dužan da na mjestu građenja objekta danom prijave početka građenja objekta istakne tablu koja sadrži sljedeće podatke: broj i datum izdavanja građevinske dozvole, podatke o investitoru, projektantu, revidentu, privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje gradi objekat (u daljem tekstu: izvođač radova), privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje obavlja stručni nadzor (u daljem tekstu: stručni nadzor), vodećem projektantu odnosno odgovornom projektantu koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini, vodećem revizoru odnosno odgovornom revizoru koji rukovodi revizijom glavnog projekta u cjelini, odgovornom projektantu koji rukovodi građenjem i nadzornom inženjeru koji rukovodi stručnim nadzorom, 3D vizuelizaciju objekta, odnosno prikaz trase infrastrukture i druge podatke od značaja za građenje objekta – član 37 Zakona o izgradnji objekata.

O b r a z l o ž e n j e

DOO „TRE GROUP INVEST“ Budva, se obratilo ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-4055/1 od 27.08.2025.godine, kao i dopunama zahtjeva broj:UPI 06-333/25-4055/3 od 16.09.2025.godine, broj: UPI 06-333/25-4055/4 od 22.09.2025.godine, broj: UPI 06-333/25-4055/5 od 25.09.2025.godine, broj: UPI 06-333/25-4055/6 od 03.10.2025.godine, broj: UPI 06-333/25-4055/27 od 10.11.2025.godine, broj: UPI 06-333/25-4055/30 od 20.11.2025.godine i broj: UPI 06-333/25-4055/36 od 25.02.2026.godine za izdavanje građevinske dozvole za građenje, turističko apartmanskog bloka – faza IV, na dijelu UP br.88.12, koji čini katastarska parcela br. 560/1 KO Bečići, blok br.88D, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, opština Budva.

Razmatrajući spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena i pribavljena sljedeća dokumentacija:

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli broj:88.12, koju čini dio katastarske parcele 560/1 KO Bečići, blok br.88D, izdati od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, broj:06-061-1134/2 od 15.11.2018.godine;
- Idejno rješenje turističko apartmanskog bloka - Faza IV G+S+P+5 / G+S+P+1, BLOK BR.88d, DIO up BR.88.12, KP 560/1 KO Bečići, opština Budva, urađeno od strane DOO „KALOS“ Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.02.2025.godine u 13:26:42+01'00';
- Rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: 05-332/24-9307/8 od 03.03.2025.godine, kojim je data saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane DOO „Kalos“ Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana

- 27.02.2025.godine u 13:26:42+01'00', za izgradnju turističko apartmanskog bloka - Faza IV na lokaciji koju čini dio UP br.88.12, koje čini kp 560/1 KO Bečići, opština Budva, urađeno od strane DOO „KALOS“ Budva;
- Glavni projekat urađen od strane odgovornog projektanta koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini Marije Blizinkovski dipl.inž.arh. i privrednih društava: DOO „KALOS“ Budva, DOO „GENESIS PROJECT“ Podgorica, DOO „JAWEL CRNA GORA“ Danilovgrad, DOO „PAMING“ Podgorica, DOO „TRIA“ Budva i „VL inženjering“ Budva, potpisan elektronskim potpisom projektanta i revidenta;
 - Izvještaj o reviziji glavnog projekta turističko apartmanskog bloka – faza IV, na dijelu UP br.88.12, blok br.88D, kp 560/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, opština Budva, broj: R 186/25 od avgusta 2025.godine, urađena od strane revizora koji rukovodi revizijom tehničke dokumentacije u cjelini Setlane Gaković dipl.ing arh. i DOO „SPITFAJER“ Podgorica, potpisan elektronskim potpisom revidenta dana 03.10.2025.godine u 10:19:41+02'00';
 - List nepokretnosti 1396 - prepis, KO Bečići, izdat od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva, broj:104-919-4247/2026 od 25.02.2026.godine;
 - Kopija plana broj: 917-104-DJ-1175/25 od 13.10.2025.godine, izdata od strane Uprave za nekretnine PJ Budva;
 - Ugovor o zajedničkoj gradnji UZZ br 1318/2025 od 31.07.2025.godine i Zapisnik u predmetu UZZ br.1318/2025 od 27.02.2026.godine;
 - Saglasnost data od strane DOO „Vodovod i kanalizacija“ Buva, data na tehničku dokumentaciju -glavni projekat turističko apartmanskog bloka - faza IV, na kp.560/1 KO Bečići, UP br.88.12, blok br.88D, kp 560/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, broj:01-5371/2 od 21.10.2025.godine;
 - Potvrda broj: 25-5056/5 od 22.10.2025.godine, izdata od strane DOO „Regionalni vodovod crnogorsko primorje“, da je investitor DOO „TRE GROUP“ Budva, platili dio naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja („Sl.list Crne Gore“ br.56/16), povodom izgradnje turističko apartmanskog bloka – faza IV G+S+P+5 / G+S+P+1, na kp 560/1 KO Bečići, a po obračunu br.430/25 od 15.10.2025.godine;
 - Saobraćajna saglasnost broj:07-354/25-1744/2 od 21.10.2025.godine, data od strane Sekretarijata za komunalno stambene poslove Opštine Bar, na Glavni projekat Turističko apartmanskog bloka – faza IV, G+S+P+5 / G+S+P+1, na kp 560/1 KO Bečići, na UP 88.12, blok broj 88D u zahvatu DUP-a „Bečići“;
 - Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Budva, broj:UPUV-11-419/25-59 od 29.10.2025.godine, da su obaveze investitora DOO „TRE GROUP INVEST“ Budva, za izgradnju apartmanskog objekata A i B-Faza IV, na dijelu UP 88.12, blok 88D, u zahvatu DUP-a „Bečići“, na kp br.560/1 KO Bečići, shodno UZZ br.1318/2025 od 31.07.2025.godine i Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br.01-332/252208/1 od 27.10.2025.godine;
 - Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje turističko apartmanskog bloka – faza IV G+S+P+5 / G+S+P+1 čija je izgradnja planirana na UP 88.12, blok br.88D, DUP-a Bečići, Budva, dato od strane DOO „CEDIS“ Podgorica, broj: 30-20-04-8981 od 28.10.2025.godine;
 - Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Budva, broj:UP UV 21-411/25-376/2 od 24.10.2025.godine, da je investitor izmirio obaveze po osnovu obračuna posebne naknade broj 430/25 od 15.10.2025.godine, iz čl.22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja („Sl.list CG“, broj 56/16);

- Saglasnost na glavni projekat, broj:0403-5819/6 od 02.12.2025.godine, data od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, na glavni projekat turističko apartmanskog bloka – faza IV, na dijelu UP br.88.12, blok br.88D, DUP-a „Bečići“, kp 560/1 KO Bečići, opština Budva;
- Rješenje Agencije za zaštitu životne sredine broj:03-UIP-274/5 od 23.02.2026.godine, kojim je utvrđeno da nije potrebna izrada Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju turističko apartmanskog bloka - faza IV, na dijelu urbanističke parcele UP 88.12, koju čini katastarska parcela br.560/1 KO Bečići, blok br.88D, u zahvatu DUP-a „Bečići“, opština Budva;
- Polisa osiguranja odgovornosti No: 7767841 od 29.04.2025.godine, izdata od strane Generali osiguranje Montenegro AD Podgorica, za osiguranika DOO „SPITFAJER“ Podgorica;
- Polisa osiguranja odgovornosti ODG006848 od 06.06.2025.godine, izdata od strane AD za osigurane „Lovćen“ Podgorica, za osiguranika DOO „KALOS“ Podgorica.

Postupajući po zahtjevu za izdavanje predmetne građevinske dozvole na opisanoj lokaciji u smislu 34 stav 3 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 19/25), kojim je utvrđeno da dokumentaciju iz stava 1 tač.4,5 i 6 i stava 2 tač.4,5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti, ovo ministarstvo je aktom broj:UPI 06-333/25-4055/8 od 06.10.2025.godine od nadležnog organa Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorata za zaštitu, tražilo izdavanje saglasnosti na glavni projekat.

Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženih dokaza, od nadležnog organa isti nije dostavljen (izvod iz prijemne knjige pošte od 10.10.2025.godine za akt br.UPI 06-333/25-4055/8), to su se stekli uslovi za primjenu člana 34 stav 5 Zakona, odnosno da se smatra, da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnešeni zahtjev sa priloženom dokumentacijom i našlo da je isti osnovan, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 32 stav 2 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 19/25), propisano je da građevinsku dozvolu za državne objekte od opšteg interesa, zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više kao i hotele odnosno turistička naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, izdaje Ministarstvo rješenjem.

Članom 34 stav 1 istog zakona, propisano je se građevinska dozvola izdaje na osnovu: glavnog projekta ovjerenog u skladu sa ovim zakonom, izvještaja o reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom, saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz čl 22.st.1, 2 i 4 ovog zakona, dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisan u „G“ listu lista nepokretnosti i drugi dokaz o pravu građenja na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta; dokaz o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primoraja, saglasnosti mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim

propisima kao i dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Stavom 3 istog člana Zakona, utvrđeno je da dokumentaciju iz stava 1 tač.4,5 i 6 i stava 2 tač.4,5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti, dok je stavom 4 istog člana utvrđeno da za izdavanje dokaza, saglasnosti i mišljenja iz stava 1 tač.4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana ne plaća se administrativna taksa.

Ako organi za tehničke uslove ne dostave dokumentaciju iz stava 1 tačka 4 i 6 i stava 2 tač.4 i 6 ovog člana, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom odnosno glavnim projektom-čl.34 stav 5 Zakona

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovo ministarstvo nalazi da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu člana 32 Zakona o izgradnji objekata („Sl.CG“ br.19/25)

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se tužbom može pokrenuti upravni spor kod Upravnog suda Crne Gore, u roku od 20 dana od dana prijema istog.

MINISTAR

Slaven Radunović



SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA:

Nataša Martinović, samostalna savjetnica I