



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-16503/3
Podgorica, 27.01.2026. godine

"PAVGORD" DOO

PODGORICA
Bul. Vojina Katnića, br.26

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana

Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2026.01.27 08:49:11
+01'00'



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-16503/3
Podgorica, 27.01.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 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 "PAVGORD CG" DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Biro OSNOVA“ DOO Podgorica, za izgradnju kompleksa - objekata kolektivnog stanovanja i turističkog apartmanskog bloka, na kat. parc. br. 734/2 i 731/2 sve KO Baošići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore, broj 076/25), Opština Herceg Novi, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva "PAVGORD CG" DOO Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Biro OSNOVA“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.01.2026.godine u 04:59:29 +01'00', za izgradnju kompleksa - objekata kolektivnog stanovanja i turističkog apartmanskog bloka, na kat. parc. br. 734/2 i 731/2 sve KO Baošići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore, broj 076/25), Opština Herceg Novi, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 4 393,99m² (planom zadato 4 476,00m² (max 1 100,00m² po objektu)), indeksa izgrađenosti 1,99 (planom zadato 2,00), površine pod objektom 909,34m² (planom zadato 1 119,00m²); indeksa zauzetosti 0,41 (planom zadato 0,50); spratnosti 2Po+P+3, 2Po+P+4, 2Po+P+5 (planom zadato 6 nadzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije 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).

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/25-16503/1 od 25.12.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se "PAVGORD CG" DOO Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Biro OSNOVA“ DOO Podgorica, za izgradnju kompleksa - objekata kolektivnog stanovanja i turističkog apartmanskog bloka, na kat. parc. br. 734/2 i 731/2 sve KO Baošići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore, broj 076/25), Opština Herceg Novi.

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 – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i 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:

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

Shodno grafičkom prilogu br.01 – *Planirana namjena prostora*, iz planskog dokumenta, namjena predmetne lokacije je naselje. Namjena objekata za lokacije unutar površina naselja koje nisu u zahvatu GUR-a ili nekog regulacionog plana, utvrđuje se na osnovu iskaza u zahtjevu podnosioca koji može sadržati sve kategorije namjena, osim onih koje imaju negativan uticaj na životnu sredinu. S tim u vezi, na predmetnoj lokaciji je predviđena izgradnja objekata mješovite namjene. Objekti mješovite namjene su objekti koji su predviđeni za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Takođe, objekat mješovite namjene je objekat koji ima minimum 30% nestambene površine. Za komplekse kao što su turistička naselja, mješoviti rizorti, poslovni ili stambeni kompleksi ili cjeline, etno sela, kompleksi objekata socijalnog stanovanja dozvoljena je izgradnja više objekata na jednoj urbanističkoj parceli.

Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije mora biti minimum 5,00m. Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela mora biti minimum 2,50m. Izuzetno, u izgrađenim djelovima građevinskog područja, minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele može da iznosi 1,50m ukoliko na susjednoj parceli nema ili se ne planira objekat. Podrazumijeva se da oluci i vijenci objekata mogu da prelaze propisane građevinske linije.

Parkiranje se može organizovati kao površinsko, suterensko ili u podzemnim višeeetažnim garažama u funkciji namjene, pri tom poštujući normative date u Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Minimalno 50% dijela parcele koje nije pokriveno objektom mora biti predviđeno za ozelenjavanje.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju je propisano da je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike prostora. Dozvoljeno je planirati

ravan ili kosi krov, dvovodan ili složeni, nagiba 18-30stepeni. Obrada spoljnih zidova: malterisani i bojeni svijetlom pastelnom bojom ili bojama u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom. Preporučuje se drvena spoljna stolarija sa škurama, bojena u tonovima tamne zeleno, bijelo, sivo ili plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije. Balkonske ograde planirati od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala).

Uvidom u dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Biro OSNOVA“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.01.2026.godine u 04:59:29 +01'00', za izgradnju kompleksa - objekata kolektivnog stanovanja i turističkog apartmanskog bloka, na kat. parc. br. 734/2 i 731/2 sve KO Baošići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore, broj 076/25), Opština Herceg Novi, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja kompleksa – objekata kolektivnog stanovanja i turističkog apartmanskog bloka, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 4 393,99m² (planom zadato 4 476,00m² (max 1 100,00m² po objektu)), indeksa izgrađenosti 1,99 (planom zadato 2,00), površine pod objektom 909,34m² (planom zadato 1 119,00m²); indeksa zauzetosti 0,41 (planom zadato 0,50); spratnosti 2Po+P+3, 2Po+P+4, 2Po+P+5 (planom zadato 6 nadzemnih etaža).

Planirani kompleks se sastoji od 4 objekta. Objekti A i B i dio objekta C su prema namjeni objekti kolektivnog stanovanja. Objekti A i B predstavljaju jednu arhitektonsku cjelinu, koja je fizički podijeljena. Namjena dijela objekta C i objekta D je turizam, koji je planiran u vidu turističkog apartmanskog bloka. Površina nestambene namjene u okviru kompleksa iznosi 1 266,66m², odnosno 40,5% od ukupne BRGP kompleksa. Takođe, BRGP po objektu je planirana u okviru maksimalno dozvoljene vrijednosti koja je propisana planom. Projektovani objekti su propisno udaljeni od granica sa susjednim parcelama u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta koje se odnose na građevinsku liniju.

Mirujući saobraćaj je obezbijeđen u okviru dvoetažne podzemne garaže, gdje je predviđeno 57PM i time je ispoštovan normativ koji iznosi: za stanovanje: na 1000m² – 15PM; za turizam: na 1000m² – 15PM.

U okviru predmetne lokacije neizgrađene površine zauzimaju 1 328,66m². Od toga zelene površine čine 676,94m², odnosno 51% od neizgrađenog dijela lokacije.

Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije utvrđeno je da je predmetni kompleks projektovan u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata. Takođe je utvrđeno da svojom formom i upotrijebljenim materijalima predmetni kompleks ne narušava zatečene ambijentalne i graditeljske vrijednosti uže i šire lokacije već unaprijeđuje vizuelni identitet područja. Prateći smjernice iz plana, a poštujući duh primorja, njegovu arhitektoniku i sliku grada, završna fasadna obloga je predviđena u kombinaciji dekorativnog maltera u okviru demit sistema, u bojama RAL 7015, RAL 9010, RAL 1019, RAL 7023 i RAL 3012 i fasade od kamena. Za zaštitu od sunca predviđene su škure u plavoj, zelenoj i bijeloj boji. Krov je projektovan kao kosi, nagiba 18-25 stepeni.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno 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 građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta) kao i sa smjernicama u dijelu oblikovanja i materijalizacije.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktor je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti PAVGORD CG DOO Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Biro OSNOVA“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.01.2026.godine u 04:59:29 +01'00', za izgradnju

kompleksa - objekata kolektivnog stanovanja i turističkog apartmanskog bloka, na kat. parc. br. 734/2 i 731/2 sve KO Baošići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore, broj 076/25), Opština Herceg Novi.

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: 2026.01.27
08:50:19 +01'00'