



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: 05-332/24-14741/4
Podgorica, 02.06.2025. godine

„AAG International“ d.o.o. Podgorica

BUDVA
Jadranski put bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/24-14741/4
Podgorica, 02.06.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 „AAG International“ d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NG Design“ d.o.o. Bar, za izgradnju apartmanskog bloka, na katastarskoj parceli 3859/2, koja odgovara urbanističkim parcelama UP109.1 i 109.2 u zahvatu DUP-a „Bečići“ („Službeni list Crne Gore“ - op. p. br. 16/07) Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „AAG International“ d.o.o. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NG Design“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.05.2025. godine u 08:19:51 + 02' 00', za izgradnju apartmanskog bloka, na katastarskoj parceli 3859/2, koja odgovara urbanističkim parcelama UP109.1 i 109.2 u zahvatu DUP-a „Bečići“ („Službeni list Crne Gore“ - op. p. br. 16/07) Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta UP109.1 = 9.604,55m² i UP109.2 = 4.669,655m² (planom zadato UP109.1 = 9.604,55m² i UP109.2 = 4.669,655m²), indeksa izgrađenosti UP109.1 = 1.87 i UP109.2 = 2.41 (planom zadato UP109.1 = 1.87 i UP109.2 = 2.41), površine pod objektom UP109.1 = 1.898,346m² i UP109.2 = 942,57m² (planom zadato UP109.1 = 1.898,346m² i UP109.2 = 942,57m²); indeksa UP109.1 = 0.37 i UP109.2 = 0.48 (planom zadato UP109.1 = 0.37 i UP109.2 = 0.48); spratnosti 2G+P+4 (planom zadato P+4 sa mogućnošću izgradnje suterenskih i podrumskih etaža) - 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).

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/24-14741/1 od 07.11.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „AAG International“ d.o.o. Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NG Design“ d.o.o. Bar, za izgradnju apartmanskog bloka, na katastarskoj parceli 3859/2, koja odgovara urbanističkim parcelama UP109.1 i 109.2 u zahvatu DUP-a „Bečići“ („Službeni list Crne Gore“ - op. p. br. 16/07) Opština Budva.

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

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog

objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-9006/6-2023 izdati dana 02.04.2024.godine od strane,Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; 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.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NG Design“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.05.2025. godine u 08:19:51 + 02' 00', za izgradnju apartmanskog bloka, na katastarskoj parceli 3859/2, koja odgovara urbanističkim parcelama UP109.1 i 109.2 u zahvatu DUP-a „Bečići“ („Službeni list Crne Gore“ - op. p. br. 16/07) Opština Budva, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja apartmanskog bloka, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta UP109.1 = 9.604,55m² i UP109.2 = 4.669,655m² (planom zadato UP109.1 = 9.604,55m² i UP109.2 = 4.669,655m²), indeksa izgrađenosti UP109.1 = 1.87 i UP109.2 = 2.41 (planom zadato UP109.1 = 1.87 i UP109.2 = 2.41), površine pod objektom UP109.1 = 1.898,346m² i UP109.2 = 942,57m² (planom zadato UP109.1 = 1.898,346m² i UP109.2 = 942,57m²); indeksa UP109.1 = 0.37 i UP109.2 = 0.48 (planom zadato UP109.1 = 0.37 i UP109.2 = 0.48); spratnosti 2G+P+4 (planom zadato P+4 sa mogućnošću izgradnje suterenskih i podrumskih etaža).

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. 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 naselja u pravcu visokog turizma. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da su na predmetnoj lokaciji planirani objekti namijenjeni apartmanskom smještaju spratnosti 2G+P+4. Objekti imaju ukupane garažne etaže i planirani su kao slobodnostojeći. Objekat 1 je projektovan kaskadno i prati strmi nagib terena. Objekat 2 je projektovan na najvišim kotama lokacije, i uređenjem terena koncipiran kao objekat čije se etaže nalaze na istim visinskim kotama. U okviru garaža oba objekta predviđeno je ukupno 173 parking mjesta, čime je zadovoljen uslov zadat planskim dokumentom. Nagib terena i ostali uslovi uslovili su da se objekti planiraju u kaskadama, pa je taj motiv preovladavajući u projektu. Jedinice u objektima su planirane kao jednosobne, dvosobne i trosobne apartmanske jedinice. Na fasadi

objekata planirana je kombinacija prirodnih materijala i tonova. Dinamika fasadnih ravni se očitava volumenom, i materijalizacijom istih, te se na određenim pozicijama, u najvećem procentu konstruktivnim elementima, planira završna obloga kamenom (RAL1014), a kontrast je izražen elementima koji su obrađeni demit fasadom u bijeloj boji (RAL9010). Fasadna tehnika sa efektom drveta, Canda Walnut (RAL8015), planirana je kao poveznica između prethodno navedenih fasadnih površina, raspoređena najvećim procentom u nišama terasa ali i atikama poslednjih etaža, dok je u manjem dijelu planirana i na isturenim djelovima fasade nižih etaža. Krovovi objekata su planirani kao zeleni neprohodni krovovi. Podzide i potporni zidovi okolnog terena su predviđene od sivkastog natur betona (RAL9003).

Shodno svemu navedenom, 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 „AAG International“ d.o.o. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NG Design“ d.o.o. Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.05.2025. godine u 08:19:51 + 02' 00', za izgradnju apartmanskog bloka, na katastarskoj parceli 3859/2, koja odgovara urbanističkim parcelama UP109.1 i 109.2 u zahvatu DUP-a „Bečići“ („Službeni list Crne Gore“ - op. p. br. 16/07) Opština Budva.

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 019/25 od 04.03.2025) propisano je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaću se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

