



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: 05-332/25-174/3
Podgorica, 13.01.2025. godine

„LD GRADNJA“ DOO

NIKŠIĆ
Bul. Vuka Mićunovića br.93

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: 05-332/25-174/3
Podgorica, 13.01.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 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 „LD GRADNJA“ d.o.o, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane ARHIBOX d.o.o. Nikšić, za izgradnju objekta turističkih apartmana na urbanističkoj parceli UP4.7, blok 4C, koja je formirana od kat. parcela 344/1, 345, 346, 347/7, 444/1, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, i 452/1, KO Prijedor I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Seoce – I faza“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 29/12), Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva „LD GRADNJA“ d.o.o, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane ARHIBOX d.o.o. Nikšić, el. potpis 30.12.2024. godine u 14:26:02 + 01'00', za izgradnju objekta turističkih apartmana na urbanističkoj parceli UP4.7, blok 4C, koja je formirana od kat. parcela 344/1, 345, 346, 347/7, 444/1, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, i 452/1, KO Prijedor I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Seoce – I faza“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 29/12), Opština Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina objekta 16601,81m² (planom propisano 16603,58m²), indeksa zauzetosti 0,38 (planom zadato 0,50), indeksa izgrađenosti 1,80 (planom propisano 1,8), spratnosti objekta Po+Teh.et.+Su+P+7+Ps (planom propisana preporučena spratnost od P+1 do P+3), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-174/1 od 10.01.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „LD GRADNJA“ d.o.o, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane ARHIBOX d.o.o. Nikšić, za izgradnju objekta turističkih apartmana na urbanističkoj parceli UP4.7, blok 4C, koja je formirana od kat. parcela 344/1, 345, 346, 347/7, 444/1, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, i 452/1, KO Prijedor I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Seoce – I faza“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 29/12), Opština Budva.

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 građevinskoj 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: 06-332/24-5753/4 izdate 05.06.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Glavni grad Podgorica; 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Lokalna studija lokacije „Seoce – I faza“ (“Službeni list Crne Gore”- opštinski propisi broj 29/12) Opština Budva, na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP4.7, blok 4C, formirane od kat. parcela br. 344/1, 345, 346, 347/7, 444/1, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, i 452/1, KO Prijedor I, Opština Budva, planirana primarna/pretežna namjena su površine za turistička naselja i hotele. Kao dopunska namjena prostora predviđaju se: hotelski kompleksi (poslovni, kongresni i porodični). U uslovima za izgradnju turističkih kapaciteta definisani su prostori za planirane hotele kao površine za pretežno turističku namjenu različitih turističkih sadržaja: pansioni smještaj, apartmansi smještaj, apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje, urbane vile, poslovni prostori za izdavanje - poslovnice pošte, banke, agencijski prostori, predstavništva, biroi i sl. Objekti u namjeni turizma mogu biti različitih oblika od slobodnostojeći objekata na parceli ili preko nizova, pa do sklopova otvorenih ili zatvorenih gradskih blokova.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koja se nalazi na urbanističkoj parceli UP4.7, blok 4C, koja je formirana od kat. parcela 344/1, 345, 346, 347/7, 444/1, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, i 452/1, KO Prijedor I, u zahvatu Lokalne studije lokacije “Seoce – I faza” (“Službeni list Crne Gore”- opštinski propisi broj 29/12), Opština Budva, planirana je izgradnja objekta turističkih apartmana. Objekat je u funkcionalnom i organizacionom smislu projektovan kao slobodnostojeći, spratnosti Po+Teh.et+Su+P+7+Ps. Novi objekat turističkih apartmana pozicioniran je na sjevernom dijelu parcele, na strmom terenu, orjentisanom ka jugu i sa vizurama ka moru. Teren sa padom do 40° uslovio je formiranje objekta na kaskadno smicanje i njegovo potpuno prilagođavanje konfiguraciji terena. Što se tiče funkcionalne organizacije, primarni sadržaji u okviru novoprojektovanog objekta su turističke apartmanske jedinice uz veliki broj dodatnih sadržaja kao što su: bazen, SPA centar, teretana, restoran i plažni bar.

U smislu oblikovanja i materijalizacije, fasada objekta izvedena je u savremenom arhitektonskom stilu, sa naglaskom na kombinaciji prirodnih i savremenih materijala. Pojedini segmenti fasade projektovani su upotrebom prirodnog kamena, čime se naglašava mediteranski karakter. Na fasadi dominiraju bijele i neutralne boje koje stvaraju minimalistički vizuelni efekat. Objekat je projektovan sa ciljem da zadovolji visoke standarde funkcionalnosti, estetike i održivosti, uz stvaranje atraktivnog turističkog ambijenta.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju objekta turističkih apartmana na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP4.7, blok 4C, koja

je formirana od kat. parcela br. 344/1, 345, 346, 347/7, 444/1, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, i 452/1, KO Prijedor I, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Seoce – I faza" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 29/12) Opština Budva, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina objekta 16601,81m² (planom propisano 16603,58m²), indeksa zauzetosti 0,38 (planom zadato 0,50), indeksa izgrađenosti 1,80 (planom propisano 1,8), spratnosti objekta Po+Teh.et.+Su+P+7+Ps (planom propisana preporučena spratnost od P+1 do P+3), obezbijedenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnoj lokaciji UP4.7, blok 4C, tj. objektu obezbijeden je prilaz sa kat. parcele br. 560 KO Prijedor I, preko kat. parcela br. 347/27, 347/10, 342/7 i 347/31 KO Prijedor I, svojina 1/1 Crna Gora.

Uvidom u List nepokretnosti br.98 KO Prijedor I prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine dana 13.01.2024.godine utvrđeno je da su kat.parcele broj 344/1, 345, 346, 347/7, 444/1, 445, 446, 447, 448, 449 i 450u svojini "LD GRADNJE" d.o.o. u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.441 KO Prijedor I prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine dana 13.01.2024.godine utvrđeno je da su kat.parcele broj 451, i 452/1, KO Prijedor I u svojini "LD GRADNJE" d.o.o. u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „LD GRADNJA“ d.o.o, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane ARHIBOX d.o.o. Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom dana 30.12.2024. godine u 14:26:02 + 01'00', za izgradnju objekta turističkih apartmana na urbanističkoj parceli UP4.7, blok 4C, koja je formirana od kat. parcela 344/1, 345, 346, 347/7, 444/1, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, i 452/1, KO Prijedor I, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Seoce – I faza" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 29/12), 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 tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

