



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-7990/2
Podgorica, 05.09.2025.godine

Dejan Lazarević

Bečići

Krimovo brdo

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka s pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj 05-332/25-7990/1 od 23.06.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Dejan Lazarević, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARHIBIRO“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.06.2025.godine u 12:59:09, za izgradnju stambenog objekt-Faza A, turističkog objekta-Grani hotel Faza B i garaže-Faza C, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1222, 1221/1, 1221/2, 1220, 1217, 1218 i 1219 sve KO Bečići, koje čine dio UP 145.9, UP145.10 i UP145.11, u okviru bloka br. 145A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 01/09“), Opština Budva.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000 m² 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 građevinskoj 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 obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Uvidom u Elaborat parcelacije po planskom dokumentu i Izjavu ovlaštene geodetske organizacije, utvrđeno je da se predmetna lokaciji sastoji od kat. parcela br.1222, 1221/2, 1220/1, 1221/1, 1217/1, 1218/1 i 1219/1 sve KO Bečići, dok se Idejnim rješenjem kao lokacija za građenje navode kat. parcele br.1222, 1222/1,1221/2, 1220, 1217, 1218 i 1219 KO Bečići. Imajući u vidu da je ustanovljeno neslaganje u preciziranju lokacije za građenje isto je nepohodno korigovati u Idejnom rješenju.

Uzimajući podatke iz Izjave geodete i Elaborat parcelaciji konstatuje se da je ukupna površina lokacije za građenje (kat. parcela br.1222, 1221/2, 1220/1, 1221/1, 1217/1, 1218/1 i 1219/1 sve KO Bečići, koje obrazuju dio UP145.9, UP145.10 i UP145.11) 2.650,00 m². Nadalje, uzimajući u obzir planom propisane urbanističke parametre za predmetne UP i obračun indeksa u odnosu na njihove površine pojedinačno, kumulativno se dobija maksimalna BRGP objekata od 4.127,23 m² i površina pod objektima od 1.025,07 m². Uvidom u tehnički opis idejnog rješenja i Izjavu projektanta, konstatuje se da maksimalna BRGP i površina zauzetosti na lokaciji nisu iste u odnosu na prethodno citirano.

Sagledavajući grafički prilog plana *05.Detaljna namjena površina* utvrđeno je da je osnovna namjena predmetne lokacije Stanovanje manjih gustina (SM), a razradom detaljne namjene površina propisano je višeporodično stanovanje sa smještajnim kapacitetima (dopunska namjena). Nadalje, uvidom u tekstualni dio planskog dokumenta, poglavlje *5.3.3 Urbanističko-tehnički uslovi za izradnju objekata-stanovanje male gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem*, između ostalog navedene su sledeće smjernice: „*stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumeva broj stanova u objektu od 4 do 8, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom... U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu...*”. Zatim, na strani 213 plana, propisane su smjernice za Blok 10 u kojem se nalaze predmetne UP “*U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:- U okviru jednoporodičnog i apartmanskog stanovanja pojavljuju se usluge i trgovina u prizemljima objekta, apartmansko i vikend stanovanje, letnjikovci, elitno stanovanje kuće za izdavanje, poslovni apartmani i urbane vile...*”.

Imajući prethodno u vidu, utvrđeno je da projektovani objekti nisu u skladu sa namjenom određenom planskim dokumentom, budući da je na lokaciji projektovan Hotel i stambeni objekat sa 31 stambenom jedinicom. Ako se uzme u obzir da se objekti planiraju na dvije cijelevne urbanističke parcele i na dijelu jedne UP, na lokaciji je moguće predvidjeti objekat/e sa maksimalno 20 stambenih jedinica/apartmana. Takođe, na osnovu prethodnih smjernica može se zaključiti da Hotel nije moguće predvidjeti na ovoj lokaciji.

Na grafičkim prilogima idejnog rješenja utvrđeno je da neke prostorije nisu prikazane u legendi površina, odnosno da nisu uračunate u ukupnu BRGP, kao na primjer: restoran na prizemlju objekta hotela, stepenište i liftovi na prizemlju i nekim etažama... U daljoj razradi idejnog rješenja potrebno je na osnovama objekta prikazati sve prostorije i njihove površine. Takođe, navodimo da je pri izračunavanju ostvarene zauzetosti, naktrivene površine pergolama (restoran...) i slično potrebno uključiti u obračun.

Grafičke linije je potrebno prikazati na svim grafičkim prilogima idejnog rješenja, što se odnosi i na karakterističke presjeke i izgled objekta, i iste iskotirati. Navodimo da je građevinske linije posebno postaviti u odnosu na smjernice iz plana (str.398 plana, *Horizontalna i vertikalna regulacija*).

Na grafičkom prilogu plana, *05.Detaljna namjena površina*, konstatovano je da su na predmetnoj lokaciji po obodu saobraćajnice i pješačke staze planirane uređene zelene površine, a koje nisu predviđene Idejnim rješenjem. Iste je potrebno obezbijediti.

Iskotirati potporne zidove na presjecima i grafičkim prilogima osnova. Navodimo da je maksimalna visina potpornog zida 2,50m, a minimalna širina kaskade između dva podzida ne 2,0 m shodno *Odluci o postavljanju odnosno građenju i ukljanjaju pomoćnih objekata ("Službeni list*

Crne Gore - opštinski propisi", br. 021/14 od 18.07.2014, 066/23 od 30.12.2023). Sve pomoćne objekte na lokaciji projektovati u skladu sa Odlukom.

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

Dostaviti prilog Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti...) i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani. Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

Dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

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

Mirjana Đurišić