



Број: 05-332/25-15414/3
Подгорица, 02.09.2026. године

ROMULUS PARTNERS DOO

PODGORICA

Меће Селимовића бр.6

Предмет: Обавјештење о резултатима испитног поступка с позивом на члан 111 став 1, 2 и 3 Закона о управном поступку

Актом број 05-332/25-15414/1 од 05.12.2025. године, Директорату Главног државног архитекта овог Министарства, обратио се „Romulus Partners“ ДОО Подгорица захтевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Studio FA“ ДОО Подгорица, за изградњу комплекса објеката са најеном становање мале густине- апартманско становање, на локацији коју чини УП 87.12, блок 87, подблок 87 Б, коју чине кат. парцеле бр. 16, 17, 18, 19, 20 и дјелови кат. парцела бр. 15/1 и 634 све КО Бећићи, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Бећићи“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи бр. 01/09“), Општина Будва.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекта а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездца и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усуглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дјелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озеленjenости и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста skup писане, бројне и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађенја објекта а ставом 2. истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређенје простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 ст.1 тачка 1. овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2. Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), наведено је да се идејним рјешенјем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређенје локације.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju dopunjenog idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Objekat P+3 trougaone osnove, odnosno objekat oznake L07, uskladiti sa činjenicom da predmetna namjena, shodno Planskom dokumentu, ne dozvoljava izgradnju hotela bilo koje vrste i/ili kategorije;

U tehničkom opisu idejnog rješenja neophodno je detaljnije razraditi i tehnički ponovo elaborirati sljedeće tematske cjeline:

Pojasniti način proračuna ostvarene Bruto razvijene građevinske površine (BRGP) i površine pod objektima (indeks zauzetosti). Prikaz ostvarenih urbanističkih parametara dati pregledno u formi rekapitulacione tabele, pojedinačno za svaki planirani objekat, kao i kumulativno za kompleks u cjelini (bruto razvijena građevinska površina svih podzemnih i nadzemnih etaža, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost objekata, broj stambenih jedinica, broj parking mjesta). Pored tabelarnog pregleda, za obračun zauzetosti parcele poželjno je priložiti i dijagramski prikaz odnosno grafičku iskaznicu površina;

Obrazložiti prostornu postavku kompleksa, međusobni odnos i međusobna rastojanja planiranih objekata, njihovu orijentaciju u odnosu na insolaciju i vizure, te poštovanje građevinskih i regulacionih linija u odnosu na granice urbanističke parcele;

Opisati sadržaje locirane u kontaktnoj zoni sa terenom (poslovni prostori, ostave, tehničke prostorije i garaže), uz pojašnjenje unutrašnjih komunikacija, pristupa korisnika i njihove direktne veze sa elementima parternog uređenja;

Pružiti pojedinačni opis svakog od tipskih objekata unutar kompleksa. Posebno elaborirati arhitektonski koncept oblikovanja i specifikaciju primijenjenih materijala (vrste fasadnih obloga, stolarije, sistema zaštite od sunca i završnih obrada). Dati detaljni osvrt na materijalizaciju objekta i završne obrade površina elemenata omotača (fasade i krovovi) kao i elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora). Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti;

Obrazložiti unutrašnju saobraćajnu mrežu (režim kolskog i pješačkog saobraćaja, dostavne i požarne puteve), priključak na javnu saobraćajnicu, te način i kapacitet rješavanja parkiranja (u podzemnim etažama, centralnoj garaži i u parteru);

Dati detaljan osvrt na materijalizaciju i završne obrade elemenata parternog uređenja. Dostaviti tabelarni prikaz projektovanih zelenih, popločanih i asfaltiranih površina u parteru izraženih u metrima kvadratnim (m^2) i procentima (%);

Dijagramske prikaze urbanističkog rješenja (Prilozi list 01 i 02), a koji prikazuju urbanističko rješenje kompleksa sa posebnim akcentom na saobraćajno rješenje i prikaz suterenskih etaža (na nekoliko karakterističnih nivoa odnosno visina) dopuniti sa nivelacionim kotama saobraćajnica i partera neposredno uz objekte kao i kotama udaljenja građevinskih linija od granica parcele. Iskotirati rastojanja između objekata;

Radi adekvatnog sagledavanja topografije lokacije potrebno je dostaviti ažurnu geodetsku podlogu, koja sadrži datum izrade, potpis i pečat licencirane geodetske firme sa svim propratnim izjavama, zapisnicima, iskaznicama, uvjerenjima itd. koje čine elaborat geodetskih radova;

Radi utvrđivanja tačne lokacije za izgradnju, a shodno smjernicama Plana i urbanističko tehničkim uslovima, potrebno je dostaviti elaborat parcelacije po planskom dokumentu za predmetnu lokaciju, izrađen od strane ovlašćene geodetske organizacije, koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine sa podacima o tačnoj lokaciji planiranih objekata i podacima od kojih katastarskih i/ili urbanističkih parcela ili njihovih dijelova se sastoji lokacija i u kojoj površini, kao i preko kojih katastarskih ili urbanističkih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je

obezbijeđen prilaz predmetnoj lokaciji. Idejno rješenje, u svim djelovima tekstualne i grafičke dokumentacija neophodno je uskladiti sa nalazima pomenutog elaborata;

Svi dijelovi idejnog rješenja moraju biti međusobno usaglašeni, sa posebnim akcentom na usklađenost 2D grafičkih priloga (crteža) i 3D vizuelizacija. U sklopu idejnog rješenja neophodno je dostaviti realistične prikaze kompleksa u realnom okruženju iz odgovarajućih rakursa (pogled iz vazduha). Pored već priloženih, dokumentaciju je potrebno dopuniti dodatnim kadrovima koji prikazuju kontakt objekata sa terenom, sa posebnim težištem na obradu partera i zone poslovnih prostora u suterenu.

Svi objekti treba da, pri ulazu, imaju vjetrobran;

Idejno rješenje dopuniti sa grafičkim prilogom uža situacija:

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.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je 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.

**GENERALNA DIREKTORICA DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

