



Број: 05-332/26-11355/2
Подгорица, 14.10.2026. године

БЛАЖО ДЕДИЋ

Будва

Ул. Доситејева бр.51

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

Актом број: 05-332/26-11355/1 од 06.08.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства, обратио се Блажо Дедић, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта израђеног од стране „CDC Project“ Доо Подгорица, за реконструкцију и доградњу вишестамбеног објекта на локацији коју чини УП1-блок 7, коју чини катастарска парцела број 1721/3 и дјелови кат.парцела бр.1690/2, 1712/2, 1690/3, 1691/1, 1693/1, 1708 и 3092 све КО Будва, у захвату Детаљног урбанистичког плана Дубовица I^а - измјене и допуне (Сл. лист ЦГ - општински прописи бр. 1/14), Општина Будва.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25, 160/25 и 114/26) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу 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 озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25, 160/25 и 114/26), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења 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 уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 став 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, 160/25 и 114/26), наведено је да се идејним рјешењем 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 уређење локације.

Сагледавајући достављено идејно рјешење и предметни Плански документ овај Директорат је констатовао следеће:

Како је одредбом члана 7 Закона о административним таксама прописан настанак таксене обавезе за управне радње -у тренутку подношења захтјева за извршење тих радњи, потребно је приликом подношења захтјева уз исти доставити доказ о уплати административне таксе од 2€ уплаћене на жиро рачун Министарства бр. 832-31624150-52, сходно тарифи за административне таксе.

Уговор о пројектовању између инвеститора и пројектанта није потписан од стране инвеститора, те је исти потребно потписати.

Увидом у предметно идејно рјешење утврђено је да се ради о реконструкцији постојећег објекта са надоградњом, евидентираног у планском документу као **објекат бр. 3**, на УП1, коју чини кат. парцела бр. 1721/3 и дјелови кат. парцела бр. 1690/2, 1721/2, 1690/3, 1691/1, 1693/1, 1708 и 3092, у блоку 7, у захвату ДУП-а „Дубовица I” - измјене и допуне (Сл. лист ЦГ - општински прописи бр. 1/14), за који су издати Урбанистичко технички услови бр. 06-061-1092/3 од 30.08.2017. год. од стране Секретаријата за урбанизам и одрживи развој, Општина Будва. Увидом у лист непокретности 2908 – ПРЕПИС, за кат. парцелу бр. 1690/2, **зграда бр. 1**, утврђено је да постоји забиљежба у Подацима о теретима и ограничењима да објекат нема грађевинску дозволу – ТРЕЋИ СПРАТ ОБЈЕКТА ГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА. Увидом у плански документ евидентирано је да се на парцели бр. УП1, у блоку 7 налазе **3 објекта**, док је у листу непокретности евидентирано да су сва 3 објекта уписана као **зграда бр. 1**, са горе наведеном забиљежбом. Потребно је да се изјасните о овако утврђеном чињеничном стању. Надаље, потребно је да доставите сагласност, овјерену код нотара, свих станара предметне ламале која се надограђује.

Доставити Овјерен Елаборат парцелације по ДУП-у од стране Управе за некретнине за предметну локацију на којој је планирана изградња објекта, као и Геодетску подлогу цијеле УП, са потписом и печатом лиценциране геодетске фирме, не старију од 6 мјесеци, са задатим грађевинским линијама сходно планском документу на предметном објекту. Доставити Изјаву геодетске лиценциране организације: о тачној локацији предметног објекта, са подацима од којих катастарских/урбанистичких парцела или њихових дјелова се састоји локација објекта и у којој површини, као и које све кат. парцеле улазе у саства УП, њихова површина, као и преко којих катастарских/урбанистичких парцела је обезбијеђен колски приступ (саобраћајни прикључак) локацији. Сву техничку документацију у дијелу локације објекта (кат. парцеле) као и Образац 3 (Захтјев за давање сагласности) ускладити са новонасталим кат. парцелама сходно Елаборату парцелације.

Потребно је идејно рјешење ускладити у свему са Правилником о условима за израду техничке документације за стамбену зграду (“Службени лист Црне Горе”, бр. 066/23 од 30.06.2023, 113/23 од 15.12.2023, 012/24 од 15.02.2024, 054/25 од 03.06.2025). Правилником су прописани сви услови које мора да испуњава стамбена зграда, између осталог, улаз у објекат, вјетробран, спремниште за бицикла и колица, простор за смјештај прибора за одржавање хигијене зграде, вертикалне комуникације, мин. ширина ходника 1,50м, не може се пројектовати ратификовано степениште без подеста, мин. димензије просторија у становима итд...

Увидом у графички прилог планског документа *План рекулпација и нивелација* утврђено је да је за предметни објекат задата спратност Г+П+5+Пк те да су за исти задате све 4 грађевинске линије. Потребно је приказати и искотирати све задате грађ. линије на свим графичким прилозима идејног рјешења, ситуације, основе, пресеци итд.

Планским документом дефинисано је да потребан број паркинг мјеста код нове изградње, укључујући доградњу и надоградњу, треба обезбједити у оквиру сопствене парцеле, на отвореним паркинзима (ПМ) или као гаражна мјеста (ГМ) у подземним етажама

зграде, а према нормативу: СТАН - 1,1 ПМ/стану а у зони реконструкције и обнове постојећих објеката 0,7 ПМ/стану. Сходно горе наведеном, а како се ради о реконструкцији објекта са надоградњом, приликом обрачуна потребног броја ПМ примјењује се норматив за паркирање за реконструкцију постојећег објекта 0,7ПМ/стану и 1,1ПМ/стану за дио објекта који се надограђује. Увидом у предметно идејно рјешење утврђено је да је коришћен норматив за обрачун неопходног броја ПМ за реконструкцију 0,7ПМ/стану на нивоу цијелокупног објекта што није у складу са параметрима задатим планским документом те се закључује да није обезбијеђен довољан број ПМ, и иста је неопходно обезбиједити сходно нормативу прописаном планским документом.

Истим планским документом прописано је да висина назидка поткровне етаже може бити највише 1.50м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине. Идејним рјешењем пројектован је габарит поткровне етаже који не испуњава горе наведено већ је исти пројектован већим дијелом фасаде у пуној спратној висини што није у складу са задатим. Надаље, изнад поткровне етажи пројектовани су украсни бетонски елементи које је потребно уклонити, ово из разлога јер се обликовно не уклапају у околни концепт изграђених структура.

Идејним рјешењем у приземном дијелу објекта предвиђено је полуотворено паркирања, које је реконструкцијом предвиђено за затварање брисолејима-жалузинама, које служе ради безбједности возила. Ово није могуће из разлога јер исто излази из планом дефинисаних габарита задатом грађевинским линијама, улази у обрачун индекса заузетости и изграђености и није у складу са задатом намјеном по планском документу – УРЕЂЕНЕ СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ.

Доставити прилог Шири ситуација планираног стања преклопљена са ортофото снимком, која треба да садржи удаљености планираног објекта од сусједних парцела и сусједних објеката, и њихову спратност. На ширем ситуационом плану је потребно приказати цијелу урбанистичку парцелу, положај регулационе и грађевинске линије, као и границе катастарских парцела.

Доставити прилог Ужа ситуација са основом крова објекта као и Шири ситуација са основом која је у директном контакту са тереном. На ситуацијама приказати објекте у непосредном окружењу, котама удаљења објекта од сусједних објеката, учртаном саобраћајницом по ДУП-у, положај регулационе и грађевинске линије, комплетан обухват са легендом/табелом материјала завршних обрада површина партера. У оквиру легенде/табеле егзактно навести све површине као и проценат зеленила и проценат поплочања на парцели.

Доставити подужни пресјек кроз објекат, као и карактеристичне пресјеке за сваку промјену у волумену објекта, тако да сви његови дјелови буду јасно приказани (пресјек кроз бацу и пресјек кроз надзидак поткровне етаже). Пресјеци морају садржати шири приказ комплетне парцеле са дефинисаним границама, контактним зонама (јавне површине, приватне изграђене површине, саобраћајница, партер, сусједни објекти.), релативне и апсолутне висинске коте и удаљења од сусједних објеката. Сусједне објекте приказати у ситуетама.

На фасадама је потребно јасно означити материјализацију свих дјелова објекта уз опис и легенду. Прецизно навести завршне материјале са бојом према РАЛ карти.

У циљу сагледавања уклопљености објекта у затечено природно и изграђено окружење, неопходно је доставити 3Д приказе објекта инкорпориране у шире реално окружење из горњег ракурса из више позиција са припадајућим уређењем терена, тако да ниједан дио објекта са припадајућим дијелом уређења терена, не остане неприказан.

У табеларном дијелу задатих и остварених урбанистичких параметара за објект бр. 3 потребно је приказати постојећи дио објекта као и новопроектиовани дио објекта, појединачно и збирно те у складу са тим приказати задате и остварене урбанистичке параметре. Такође, потребно је на нивоу цијеле УП1 приказати задате и остварене урбанистичке параметре свих објекта појединачно и збирно.

Сходно наведеном, а у смислу члана 111 Закона о управном поступку требало би да се изјасните на резултате испитног поступка у смислу овако утврђеног чињеничног стања, односно да се достави тражена допуна ради отклањања утврђених неправилности, а ово у року од 8 (осам) дана од дана пријема овог обавјештења, у супротном, овај јавноправни орган ће донијети рјешење без вашег изјашњавања – члан 112 став 3 Закона о управном поступку.

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ
Мирјана Ђуришић

