



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: 05-332/25-11576/2
Podgorica, 17.10.2025. godine

Dragoljub Bajramović

Budva

Ul. Maslina br. 16

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

Aktom broj 05-332/25-11576/1 od 23.09.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Dragoljub Bajramović, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "STUCIO AC" DOO Cetinje, za izgradnju objekta- turistički apartmaski blok 2 *- 2G+P+4, na lokaciji koju čini kat.parcela br.623/1 KO Bečići, koja obrazuje UP 74.4, blok 74/A, u zahvatu Detaljnog urbanističko 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 obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u tehničku dokumentaciju i idejno rješenje ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

- Uvidom u Urbanističko-tehničke uslove br. 06-332/25-708/2 od 09.06.2025.godine propisano je da će se tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine urbanističku parcelu utvrditi kroz izradu **Elaborata parcelacije** po planskom dokumentu. Imajući u vidu da se

površina predmetne kat. parcele 623/1 KO Bečići iz planskog dokumenta i površina iz katastra ne poklapa, potrebno je dostaviti traženi Elaborat. Osim navedenog, dostaviti izjavu Geodetske licencirane organizacije koja će dati podatke od kojih kat.parcela se sastoji predmeta lokacija, njihovu površinu i preko kojih kat.parcela je obezbijeđen pristup lokaciji, kao i Izjavu projektanta sa prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara.

- Smjernicama iz planskog dokumenta navodi se „Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara”. Budući da fasadna površina erkera (terasa, balkon, istureni dio objekta) ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani, prema *Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima*, te sagledavajući grafičke priloge idejnog rješenja utvrđeno je da objekat nije usklađen sa smjernicama za postavljanje objekta imajući u vidu da zapadna fasada objekta u skoro **kompletnoj svojoj dužini** prelazi građevinsku liniju.
- Sagledavajući grafičke priloge idejnog rješenja: presjeci, 3d prikazi i izgledi, konstatovano je da podrumka etaža -1 nije u potpunosti ukopana, pa se iste **ne može** smatrati podrumom.
- Parking mjesta broj 17, 18, 25 i 34 je potrebno ukinuti imajući u vidu da ista ometaju bezbjedno funkcionisanje saobraćaja, pristupa garaži i slično. Osim navedenog, potrebno je prikazati radijus krivine rampe ka etaži -2.
- Zauzetost parcele se ne može posmatrati samo na nivou prizemlja već ista mora predstavljati horizontalnu projekciju svi etaža sa pripadajućim elementima u odnosu na parcelu (nadstrešnice, pergole, krov građe ukoliko nije ozelenjen i slično). S tim u vezi, površina iznad parking mjesta označenog brojem 25 mora ući u obračun zauzetosti objekta imajući u vidu da visina supstrata iznad istog nije dovoljna da bi se ovaj prostor mogao smatrati ozelenjenim.
- Iskotirati visinu podzida na presjecima i izgledima. Napominjemo da članom 12 *Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanu pomoćnih objekata* maksimalna visina potpornog zida može biti 2,50 m, osim uz javne saobraćajnice. Prema javnoj površini potporni zid mora biti estetski obrađen ili obložen kamenom. Terene pod velikim nagibom nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°.
- Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja konstatuje se da je projektovan zeleni ravan korov kojem je omogućen pristup putem vertikalne komunikacije. Ovim postupkom ravan krov čini korisnu površinu pa ista mora ući u obračun BRGP objekta. S tim u vezi, potrebno je projektovanti neprohodan zeleni krov i istom omogućiti servisni prilaz putem penjalica.
- **Šira situacija** planiranog stanja treba da bude preklopljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.
- **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.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, 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 dijelovi budu jasno prikazani.
- U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane **u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa** iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, 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