



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: 05-332/25-9336/2  
Podgorica, 09.02.2026.godine

## HTP „BAM MONTENEGRO“ DOO

**BUDVA**

Jadranska magistrala bb

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

Aktom broj 05-332/25-9336/1 od 25.07.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se HTP „BAM MONTENEGRO“ DOO Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NG Design“ Doo Bar, na lokaciji koju čini UP 68.11, blok 68C, koju čine kat.parcele br. 968/2, 960/1, 968/4 sve KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 01/09) Opština Budva.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> 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).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), 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 dostavljeno idejno rješenje, važeći planski dokument i urbanističko - tehničke uslove ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće:**

Ukoliko se radi rekonstrukcija objekta, u okviru grafičke dokumentacije idejnog rješenja neophodno je dostaviti priloge plan rušenja i plan zidanja, te jasno adekvatnim šrafurama označiti dijelove koji se ruše i dijelove koji se zidaju. Takođe je potrebno dostaviti fotodokumentaciju postojećeg objekta koji je predmet rekonstrukcije, sve u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* („Sl. List Crne Gore“, br. 44/18 i 43/19). Potrebno je tabelarno prikazati površine postojećeg objekat koje ulaze u obračun parametara za

predmetnu parcelu, te u okviru kompletne tehničke dokumentacije kao i na Obrascu 1, navesti da se radi o rekonstrukciji objekta tj. dogradnji apartmanskog bloka.

Planskim dokumentom je propisano da se u okviru predmetne parcele mora obezbijediti najmanje 495,64 m<sup>2</sup> slobodnih, odnosno neizgrađenih površina (20%). Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je ostvarivanje zelenih površina planirano pretežno putem krovnog zelenila i zelenila na terasama, što se ne može smatrati ispunjenjem propisanog uslova, s obzirom da se isti odnosi na slobodne i neizgrađene površine u okviru parcele u njenom prizemnom nivou, koje treba da doprinesu stvaranju minimalnih uslova za komforan boravak korisnika objekta.

Dodatno, u slučaju planiranja zelenila na krovnim i terasnim površinama, neophodno je predvidjeti odgovarajuću dubinu supstrata, u skladu sa vrstom planiranog zelenila i tehničkim uslovima, kako bi se obezbijedilo stvarno i trajno ostvarivanje planiranih zelenih površina.

Uvidom u dostavljene grafičke priloge osnova objekta utvrđeno je da je forma objekta planirana kao neposredno praćenje ucrtane građevinske linije, bez jasnog arhitektonskog i funkcionalnog koncepta. Takav pristup je rezultirao izrazito razuđenom i iscjepkanom osnovom, sa nizom nepravilnih lomova, koji negativno utiču na racionalnost prostorne organizacije i čitljivost volumena objekta. Kao posljedica ovakvog oblikovanja, dolazi do formiranja spoljašnjeg, slijepog i neiskorišćenog prostora između dvije mase objekta, koji nema prostorni, funkcionalni ni ambijentalni kvalitet, te ne doprinosi ukupnom uređenju parcele niti kvalitetu korišćenja prostora. Arhitektonska forma objekta treba da se planira u skladu sa urbanističkim rješenjem, uz poštovanje osnovnih principa oblikovanja, jasno definisanih pravih linija, racionalnog formiranja osnove i čitljivog volumena, pri čemu se građevinska linija ne treba posmatrati kao element koji diktira fragmentaciju objekta.

Neophodno je preispitati prostornu organizaciju i oblikovanje osnove u cilju postizanja funkcionalno, arhitektonski i urbanistički utemeljenog rješenja, koje će omogućiti jasnije formiranje volumena i kvalitetnije prostorne odnose u okviru parcele. Osim toga, potrebno je preispitati oblikovanje i materijalizaciju objekta u cjelosti, kako bi se postigao viši nivo arhitektonskog kvaliteta, jasnoća volumena i usklađenost sa urbanističkim kontekstom i ambijentom.

Gore navedeno projektantsko rješenje rezultiralo je neracionalnom organizacijom parkiranja u garaži, pri čemu nije obezbijeđena minimalna širina saobraćajnica potrebna za upravno parkiranje i nesmetano odvijanje dvosmjernog saobraćaja. Takođe, pojedina parking mjesta su planirana u okviru i neposrednoj blizini vertikalnih građevinskih elemenata, čime su ista u značajnoj mjeri funkcionalno onemogućena. U skladu sa važećim propisima, najmanje 5% ukupnog broja parking mjesta mora biti obezbijeđeno za osobe sa invaliditetom, što u dostavljenom rješenju nije riješeno.

Dodatno, u suterenskoj etaži je predviđen pristup recepciji, koji nije evidentiran kao takav u legendi, a koji je, shodno svojoj namjeni, neophodno uključiti u obračun bruto razvijene građevinske površine (BRGP). U tom smislu, potrebno je dostaviti dokaznicu obračuna BRGP-a po etažama, u vidu pojednostavljenih osnova sa jasno označenim površinama koje ulaze u obračun, radi jasnog sagledavanja ukupnih kapaciteta objekta.

Neophodno je dostaviti geodetsku podlogu, ovjerenu i potpisanu od strane ovlaštene geodetske organizacije, radi preciznog sagledavanja konfiguracije terena i odnosa planiranog objekta sa istim. Takođe, potrebno je dostaviti presjeke za sve promjene u volumenu objekta, pri čemu je na istima obavezno prikazati liniju postojećeg terena, kako bi se u potpunosti mogao sagledati odnos objekta sa predmetnom lokacijom u svim njenim djelovima i karakterističnim presjecima.

Na grafičkim priložima situacije, presjeka i izgleda je neophodno prikazati susjedne objekte u siluetama i udaljenost planiranog objekta od istih, uz poštovanje planom pripisanog odstojanja koje je minimalno 6m.

Planskim dokumentom, poglavlje *Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju objekata - stanovanje veće gustine (SV)*, propisano je da je minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele 3m. Potrebno je na grafičkim prilogima iskotirati udaljenost građevinske linije od granica predmetne parcele u skladu sa gorenavedenim, te objekat planirati u okviru istih, s obzirom da je uvidom u grafičke priloge utvrđeno da objekat jednim dijelom izlazi iz građevinske linije.

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

