



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta



Broj: 05-332/26-4869/2
Podgorica, 28.07.2026.godine

„Krstac Gradnja“ doo

Budva

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

Aktom broj 05-332/26-4869/1 od 08.04.2026.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se „Krstac gradnja“ doo Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "Origin Construction" d.o.o., ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.04.2026.godine u 18:02:40 +02'00, za izgradnju 5 turističkih objekata-turistički apartmanski objekti kategorizacije 4*, na lokaciji koju čine parcele br. 1878/3, 1878/1, 1878/4, 1878/5 i 1878/6 KO Reževići 1, koje obrazuju UP 20, dio UP 21, UP 26, UP 27 i dio UP28, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Krstac"-Reževići ("Sl. list CG", opštinski propis br. 11/12), Opština Budva.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25) 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).

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 plansku dokumentaciju za predmetnu lokaciju (UP 20, dio UP 21, UP 26, UP 27 i dio UP 28), predviđena je namjena „**Turističko naselje – Vila**“, međutim predloženo idejno rješenje ne ispunjava ove uslove jer projektovani objekti po svojoj formi, arhitektonskom izrazu i kapacitetu od 4 do 5 apartmana predstavljaju manje zgrade, a ne ekskluzivne vile. Pored toga što im nedostaje zahtijevana ekskluzivnost, objekat sa 5 i više apartmana se prema članu 2 *Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* klasifikuje kao turistički apartmanski blok, dok se prema *Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta*, kapacitet smještajne jedinice u vilama obračunava po normativu od 6 ležaja, zbog čega je projektno rješenje potrebno uskladiti sa definisanim standardima i planiranom namjenom.

Trenutno organizovano **parkiranje na lokaciji nije adekvatno** jer se primjenjuje upravno parkiranje direktno sa saobraćajnice. Ovakav pristup ugrožava bezbjednost pješaka i usporava odvijanje saobraćaja, pa je neophodno ponuditi bezbjedniji i funkcionalniji model parkiranja.

Članom 101 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Službeni list Crne Gore"-broj 24/10) propisano je: **"Suteren je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren**, dok je na jednoj strani kota poda suterena poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m". Na osnovu grafičkih priloga idejnog rješenja utvrđeno je da se suterenske etaže u svim projektovanim objektima ne mogu okarakterisati kao iste budući da su otkopane sa tri strane. Osim navedenog, član 101 *Pravilnika* definisano je da se na jednoj strani kota poda suterena poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m.

Nadalje, članom 110 *Pravilnika*, Indeks zauzetosti zemljišta je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (urbanistička parcela ili blok). **Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže i ne može da se tumači kao vrijednost samo na nivou prizemlja**. S tim u vezi, indeks zauzetosti predstavlja horizontalnu projekciju kompletnog objekta na tlu, pa je u njegov obračun potrebno uključiti sve dijelove objekta kao što su pergole i td.

Objekti nemaju adekvatan pristup za osobe sa invaliditetom i osobe samanjenom pokretljivošću budući da je pješački pristup svim objektima predviđen isključivo putem stepeništa. Osim navedenog, planom je definisano da se otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu do 0.9m mogu postaviti ispred građevinske linije, dok otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu veću od 0.9m, postavljaju se na građevinsku liniju, odnosno ulaze u gabarit objekta. Nadalje, projektovana ograda na obodima lokacije nije zadovoljavajućeg oblika. **Neophodno je voditi računa o vizuelnom identitetu projektovanog idejnog rješenja**.

U poglavlju 8.8 *Uslovi za rekonstrukciju i izgradnju suhozida i podzida* planskog dokumenta propisano je, **"zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50m od kote konačnog nivelisanog i uredenog terena**. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidama, 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°". Sagledavajući grafičke priloge idejnog rješenja, očigledno je da se pojedine podzide projektuju i na duplo većoj visini od zadate. Sve podzide/potporne zidove projektovati shodno citiranom, a na karakterističnim presjecima i izgledima iskotirati njihovu visinu i međusobno udaljenje.

Smjernicama za pejzažnu arhitekturu, navodi se: "Planirana je izgradnja "turističkog naselja u zelenilu" sa visokim stepenom ozelenjenosti parcela, sa slobodnim i zelenim površinama luksuzne obrade. Normativi za ove površine iznose 60m² po ležaju za objekte sa 3* do 100m² po ležaju za objekte od 5*. **Površina nezastrih, ozelenjenih površina mora da iznosi najmanje 50% parcele**. Imajući prednje u vidu, isključivo zelene površine na tlu se obračunavaju u procenat zelenih površina, što nije slučaj u idejnom rješenju budući da je uobračun zelenila uračunata površina parkinga i zelenih krovova. Nadalje, neke od smjernicama za uređenje propisane planom su: zelenilo treba da bude reprezentativno, objekte inkorporirati u postojeće zelenilo i maksimalno očuvati postojeće kvalitetno zelenilo, horizontalne i vertikalne površine podzida ozeleniti

puzavicama, za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama...Površine uz magistralu urediti u skladu sa smjernicama datim za zelenilo uz saobraćajnice.

U idejnom rješenju navedena je **kategorizacija 4*** za projektovanih 5 objekata-turistički apartmanski objekti. Prema *Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* ("Službeni list Crne Gore", br. 36/18) minimalna veličina kupatila u ugostiteljskim objektima sa 4* iznosi 4,5 m², što nije zadovoljeno idejnim rješenjem imajući u vidu da su kupatila površine cca 3,5 m². Takođe, prema Pravilniku minimalna površina apartmana sa dvije spavaće sobe za objekte 4* iznosi 50m², a sa jednom spavaćom sobom 45m².

Potrebno je dodatno obrazložiti i preispitati funkcionalni odnos i proporcije između smještajnih jedinica i pratećih ostava u suterenskim etažama:

Objekti A i B: Projektovane ostave iznose 19,69 m², što je nesrazmjerno veliko u odnosu na površinu samog apartmana (36,80 m²).

Objekti C, D i E: Ukupna površina ostava iznosi 34,26 m² spram površine apartmana od 55,00 m².

Osim navedenog, imajući u vidu da je riječ o objektima tipa 'vila', od projekta **se očekuje da odražava visok standard oblikovanja — što podrazumijeva ne samo vizuelnu reprezentativnost, već i adekvatan prostorni komfor i funkcionalnu komociju u skladu sa takvim tipom objekta.**

U pogledu arhitektonskog oblikovanja plan propisuje da izgradnja objekata turizma **podrazumijeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.** Arhitektura objekta mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u ambijent, uz upotrebu tradicionalnih materijala i detalja. U tom smislu, posebnu pažnju potrebno je posvetiti pažljivom oblikovanju objekata i parternom uređenju predmetne lokacije, kako bi se ostvario potpun sklad sa okruženjem, postižući istovremeno reprezentativnost i ekskluzivnost lokacije.

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.

**GENERALNA DIREKTORICA DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

