



Број: 05-332/26-8556/4
Подгорица, 16.07.2026. године

„BN DEVELOPMENT“ D.O.O.

BAR

Petra Vojvodića br.21

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

Aktom broj 05-332/26-8556/1 od 16.06.2026.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „BN Development“ D.O.O. Bar zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 23, blok B1, koju čine kat.parcele br. 209/1 i 214/5 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Petrovac- šira zona" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 24/08), 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, 92/25 i 160/25), 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.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju dopunjenog idejnog rješenja od dana 30.06.2026. godine, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Potrebno je uskladiti spratnost objekta sa urbanističko-tehničkim uslovima, koji propisuju maksimalnu spratnost S+4. S obzirom na to da je projektom predviđen objekat sa dvije lamele, koje predstavljaju dvije funkcionalne cjeline, planirana spratnost premašuje dozvoljenu i potrebno ju je uskladiti sa propisanim uslovima. Takođe, u skladu sa poglavljem „7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama“, potrebno je ispoštovati smjernicu kojom je definisano da visina novog objekta mora biti manja od širine saobraćajnice.

U okviru tabelarnog prikaza planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara potrebno je prikazati površine, uz jasno razdvajanje površina koje ulaze u obračun dozvoljene bruto razvijene građevinske površine (BRGP) i površina koje se, u skladu sa važećim propisima, ne uračunavaju u BRGP (garaže, tehničke prostorije, zelene terase, otvorene površine i sl.).

Na grafičkim prilogima potrebno je prikazati prostor za spremište bicikala i kolica, u skladu sa odredbama važećeg Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu.

Vjetrobran nije dimenzionisan u skladu sa Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambene zgrade. S obzirom na to da je projektom predviđeno ukupno 54 stambene jedinice, Pravilnikom je propisano da vjetrobran mora imati minimalnu svijetlu širinu od 3,00m, što ovim projektom nije ispunjeno.

Potrebno dodatno kotirati osnove, kako bi se nedvosmileno mogle utvrditi sve značajne dimenzije, i to dimenzije stapenišnog kraka, površine za parkiranje (dimenzije parking mjesta), označiti nagibe pristupnih rampi za vozila u sklopu uređenja partera.

Na grafičkim prilogima potrebno je jasno označiti parking mjesta rezervisana za osobe sa smanjenom pokretljivošću, u skladu sa važećim propisima.

Dopuniti dubinskim kotama izglede na grafičkim prilogima.

Na grafičkim prilogima potrebno je jasno prikazati nagibe svih otvorenih i zatvorenih pristupnih rampi i saobraćajnica na predmetnoj parceli.

Obrazac 1 uskladiti sa pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku trebalo bi 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 izjašnjenja – član 112 st.3. Zakona o upravnom postupku.

**GENERALNA DIREKTORICA DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

