



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-9496/5  
Podgorica, 20.12.2024. godine

**BOŽOVIĆ PLUS DOO**

**BUDVA**  
Lazi bb, hotel Vistamar

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

Aktom broj: 05-332/24-9496/4 od 25.11.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, dostavljena je dopuna idejnog rješenja podnosioca „Božović plus“ Doo Budva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LD Studio“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 21.11.2024.godine u 09:40:54 + 01'00', za za izgradnju apartmanskog objekta 2\*, na lokaciji koju čini UP 22, blok br.36, koju čini kat.parcela br.931/2 KO Budva, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.26/08), Opština Budva.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Uvidom u dostavljenu dopunu ovaj **Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:**

Potrebno je dostaviti **geodetsku podlogu** ovjerenu od strane licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci.

Neophodno je dostaviti **Izjavu geodetske licencirane organizacije:** o tačnoj lokaciji planiranog objekta, sa podacima od kojih katastarskih/urbanističkih parcela ili njihovih dijelova se sastoji lokacija objekta i u kojoj površini, kao i preko kojih katastarskih/urbanističkih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je obezbijeđen prilaz lokaciji i objektu i u čijem vlasništvu su iste.

Planom definisana udaljenost građevinske linije od regulacione iznosi 3,00m. Prema grafičkom prilogu br. 03 – *Situacija – regulacija i nivelacija*, utvrđena je udaljenost GL od RL koja iznosi 284cm i 294cm. Neophodno je korigovati položaj građevinske linije u skladu sa zadatim.

Planskim dokumentom u poglavlju 6.7.2. *Horizontalna i vertikalna regluacija* je definisano da je kota prizemlja na terenu u nagibu u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše do 3,50m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. Prema grafičkom prilogu br.14 – *Zapadna fasada*, utvrđeno je da je kota prizemlja 6,00m iznad kote terena najnižeg dijela objekta, što upućuje na **prekoračenje dozvoljene spratnosti planiranog objekta**.

Takođe, prema Planskom dokumentu *suteren se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteren*. Prema grafičkim prilogima *Zapadna i Sjeverna fasada* etaža označena kao "garaža -1" se nalazi iznad kote terena i kao takva se ne može smatrati suterenskom etažom. **Površinu garaže -1 je neophodno uzeti u obračun BGP objekta i uračunati u spratnost kao nadzemnu etažu.**

**U skladu sa gore navedenim neophodno je korigovati spratnost i BGP objekta u skladu sa parametrima definisanim Planskim dokumentom.**

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje evidentirane su 32 apartmanske jedinice, dok je prema tabeli urbanistickih parametara iz Planskog dokumenta za predmetnu UP dozvoljeno 19 stanova (apartmana). Neophodno je korigovati broj apartmanskih jedinica u skladu sa dozvoljenim.

Neophodno je dostaviti osnove II i III sprata.

U obračun BRGP objekta je potrebno uračunati tehničke prostorije u tavanom prostoru.

Potrebno je preispitati **arhitektonsko oblikovanje ulaznih zona u objekat**. Članom 44 *Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl. List Crne Gore", br. 36/18)* je definisano da *Prilazi do ulaza, ulaz i naziv ugostiteljskog objekta treba da budu osvijetljeni u vrijeme rada objekta noću. Glavni ulaz i spoljašnji natpisi ugostiteljskog objekta treba da odražavaju stil i karakteristike objekta. Ovo se odnosi na pažljivo planiranje ulaza, korišćenje kvalitetnih materijala, adekvatno osvijetljenje i jasno definisane pristupe. Ulazna zona treba da bude precizno definisana i arhitektonski akcentovana.*

Neophodno je dostaviti 3D vizuelizaciju objekta zajedno sa izgledom krova i prikazom postojećeg okruženja. Takođe, potrebno je dostaviti 3D vizuelizaciju uklapanja objekta u šire okruženje.

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 3 (tri) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
Mirjana Đurišić

