



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: 05-332/25-8963/2
Podgorica, 21.04.2026.godine

„BDF GROUP“ DOO

„PLAN M“ DOO

Budva

Trg sunca br.2, zagrada
montenegro ekspresa

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

Aktom broj 05-332/25-8963/1 od 16.07.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „BDF GROUP“ Doo zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Plan M1“ Doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.07.2025.godine u 18:31:05 + 02'00', za izgradnju turističkih objekata, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1645/1, 644/1, 1642, 1643, 1640/2, 1639, 1660, 1637, 1638, 1634, 1635/2, 1636/3, sve KO Tudorovići, koje obrazuju UP V82, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Vrba“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 11/09“), 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 idejnog rješenja ovaj Direktrorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Predmetnim idejnim rješenjem kao lokacija za građenje navodi se kat.parcele br. 1645/1, **644/1**, 1642, 1643, 1640/2, 1639, 1660, 1637, 1638, 1634, 1635/2, 1636/3 sve KO Tudorovići, dok se na osnovu Elaborata parcelacije konstatuje da lokaciju za građenje čine kat.parcele br. 1645/1, **1644/1**, 1642, 1643, 1640/2, 1639, 1660, 1637, 1638, 1634, 1635/2, 1636/3 sve KO Tudorovići, pa je s tim u vezi potrebno precizirati lokaciju za građenje. Takođe, potrebno je dostaviti Izjavu Geodetske organizacije koja će dati podatke od kojih kat.parcela se sastoji predmetna lokacija i sa kojih kat.parcela je omogućen saobraćajni pristup istoj.

U tehničkom opisu idejnog rješenja i Izjavi projektanta prikazani su zadati urbanistički parametri shodno urbanističko-tehničkim uslovima u kojima je površina predmetne UPV82 9.941,90 m², dok na osnovu Elaborata parcelacije predmeta lokacija ima površinu od 9.915,00 m². S tim u vezi, potrebno je tabelarno prikazati zadate urbanističke parametre obračunate u odnosu na površinu lokacije prikazanu Elaboratom.

Na osnovu uvida u grafički prilog planskog dokumenta *17.Saobraćaj*, konstatuje se da je uz predmetnu urbanističku parcelu predviđen trotoar širine cca 1,5m koji nije projektovan ovim idejnim rješenjem.

Osim navedenog, uz saobraćajnicu na predmetnoj parceli planiran je drvored pa je isti posebno predvidjeti (grafički prilog *15.Pejzažna arhitektura*). Nadalje, u tekstualnom dijelu plana u poglavlju 5.Pejzažna arhitektura (str. 35) između ostalog se navodi "*u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala; izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege; sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo...*". Imajući prednje u vidu potrebno je dostaviti Elaborat pejzažne taksacije.

Nadalje, kako je smjernicama iz planskog dokumenta propisano da od ukupne površine predmetnih urb. parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pješačkim i prilaznim putevima, neopohodno je u tehničkom opisu idejnog rješenja i na grafičkom prilogu *Situacija sa uređenjem terena* prikazati ostvareni procenat navedenih površina.

UTU-ima i smjernicama iz planskog dokumenta propisana je maksimalna spratna visina etaža od 2,8m za ekskluzivne vile. Budući da idejnim rješenjem projektovane vile imaju spratnu visinu od cca 3,0m utvrđeno je da ova smjernica nije ispunjena. Osim navedenog, u poglavlju plana *8.7 Opšti uslovi* navodi se da objekti svojom visinom ne smiju prelaziti krošnje srednjeg drveća što podrazumjeva objekte spratnosti P+1, S+P+1, koji zajedno sa krovom ne prelaze cca 7,50 m.

Dostaviti pokaznicu zauzetosti lokacije, na način da na jednom grafičkom prilogu budu prikazane (bojom/šrafurom) površine svih objekata koje ulaze u obračun zauzetosti parcele.

Napominjemo da je planom propisano da **izgrađena površina** predstavlja površinu definisanu spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog-uređenog terena. Površina pod otvorenim sportskim terenom, otvorenim bazenom i fontanom ne računa se u izgrađenu površinu, a da **Indeks zauzetosti** urbanističke parcele predstavlja količnik izgrađene površine (zbir izgrađenih površina **svih** objekata na urbanističkoj parceli) i ukupne površine urbanističke parcele.

Smjernicama iz planskog dokumenta, u dijelu 7.2 Objašnjenje pojmova, definisano je "**Prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli** je dio urbanističke parcele u kome se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih objekata na urbanističkoj parceli (osnovnih i **pomoćnih objekata**). U ovo ulazi i površina terase u prizemlju građevine koja je konstruktivni dio podzemne etaže. U prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli ne mora se smatrati izgradnja koja predstavlja uređenje urbanističke parcele, kao što su nenatkrivene terase, kao i dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erkeri i slični elementi prepušteni do 0,50 m izvan fasadne ravni objekta. Prostor za izgradnju je određen građevinskim linijama, sa jedne ili više strana, i minimalnim udaljenjima u odnosu na granicu parcele ili susjedne objekte, u skladu sa uslovima Plana..." Imajući prednje u

vidu, pomoćni objekte na lokaciji (**bazeni i garaže/parkinzi**) nisu projektovani shodno citiranom budući da prelaze zadata građevinsku liniju.

Nadalje, urbanističko-tehničkim uslovima za ekskluzivne vile, propisano je garaže treba planirati izvan osnovnog objekta, **ali obavezno uz njega uz poštovanje date građevinske linije**. Takođe, u ovom dijelu planskog dokumenta prikazana je skica odnosa garaže i objekta vila. Uvidom u predmetno idejno rješenje, utvrđeno je da veći broj vila organizuje parkiranje u natkrivenim garažama tako da su iste projektovane izvan osnovnog objekta vile, što je u suprotnosti sa citiranim. Osim navedeno, sve garaže koje se nalaze na etaži prizemlja je potrebno uračunati u korisnu BRGP objekta budući da je planom definisano da samo površine za parkiranje u podzemnim etažama (podrum i suteran) ne ulaze u obračun BRGP. Takođe, sve garaže je potrebno prikazati na osnovama prizemlja i suterana, u zavisnosti od toga na kojim etažama su projektovane kao i dostaviti karakteristične presjke kroz iste i sa prikazanom visinom supstrata.

Smjernicama iz plaskog dokumenta **podzemna etaža** (garaža - G, podrum - Po ili suteran - Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena. **Suteran** se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Suterensku etažu projektovati shodno citiranom. Osim navednog, na većini objekata suterenska je otkopana ili djelimično otkopa sa bočnih strana, što nije u skladu sa pravilima struke budući da suterenska etaža mora biti ukopana sa tri strane.

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. Na presjecima iskotirati **visinu i međusobno udaljenje 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. Napomena: budući da planskim dokumentom nisu date smjernice za projektovanje potpornih zidovam, za dimenzionisanje istih se potrebno voditi odredbama Člana 12 Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Budva.

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 3 (tri) 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.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

