



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora,

Telefon +382 33 699 043,

e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UP I-22-332/25-112/3

Budva, 22.09.2025.godine

Za:

Montenegro travel info

XIV ulica broj 10

85310 Budva

Veza: Predmet/akt br. UPI-22-332/25-112/1 od 21.08.2025.godine

Predmet: Predmet: Obavještenje o javnom objavljivanju

Poštovani, aktom broj UPI-22-332/25-112/1 od 21.08.2025.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističko apartmanskog bloka na dijelu k.p. 942 i 943 KO Bečići, na UP 89.10, u zahvatu DUP-a Bečići ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 01/09), izrađenim od strane „CDC Project“ d.o.o. Podgorica.

Dana 10.09.2025.godine Glavni gradski arhitekta je uputio Poziv za dopunu zahtjeva broj: Predmet/akt broj: UPI-22-332/25-112/2. Kako se predmetni Poziv za dopunu zahtjeva neučuen vratio kod ovog organa sa dostavnicom, a upravo je upućen na zvaničnu adresu podnosioca zahtjeva koja je navedena u zahtjevu, to je Glavni gradski arhitekta postupio u skladu sa članom 87 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), te je predmetni Poziv za dopunu zahtjeva objavio na internet stranici ovog organa, čime je u skladu sa navedenim članom izvršio objavljivanje javnim obavještanjem.

Kao dan objavljivanja ima se smatrati 22.09.2025.godine, a dostavljanje će se smatrati izvršenim istekom roka od 10 dana od objavljivanja, odnosno 02.10.2025.godine.

S poštovanjem,

Glavni gradski arhitekta

Jelena Lazić



Prilog:

- Poziv za dopunu zahtjeva /akt broj: UPI-22-332/25-112/2 od 10.09.2025.godine

Kontakt osoba:

Stefan Raičević

+382 33 699 043

Dostavljeno:

- Spisima predmeta
- a/a



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 699 043, e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/25-112/2

Budva, 10.09.2025.godine

Za: "Montenegro travel info" DOO Bar

XIV Ulica broj 10

Budva 85310

Veza: Predmet/akt br. UPI-22-332/25-112/1 od 21.08.2025.godine

Predmet: Poziv za dopunu zahtjeva za davanje saglasnosti na idejno rješenje

Poštovani, aktom broj UPI-22-332/25-112/1 od 21.08.2025.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje turističko apartmanskog bloka na dijelu k.p. 942 i 943 KO Bečići, na UP 89.10, u zahvatu DUP-a Bečići ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 01/09), izrađenim od strane „CDC Project“ d.o.o. Podgorica.

Zahtjev podnosioca se u skladu sa članom 60 i 105 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), smatra nepotpunim, te je potrebno sledeće:

- Idejno rješenje je potrebno ovjeriti elektronskim potpisom projektanta.
- Dostavljene Urbanističko-tehničke uslove je potrebno dopuniti grafičkim priložima iz PPPNOP.
- U cilju detaljnije provjere urbanističkih parametara, idejno rješenje je potrebno dostaviti i u dwg formatu.
- U skladu sa poglavljem "1. Urbanistička parcela", UT uslova, potrebno je dostaviti Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se utvrdili tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu.
- Na naslovnoj strani je potrebno izvršiti kategorizaciju turističkog objekta, prema broju zvjezdica, te navesti katastarske parcele sa podbrojevima prema Elaboratu parcelacije po DUP-u.
- Dostaviti geodetsku podlogu potpisanu i ovjerenu od strane licencirane geodetske organizacije (ne stariju od 6 mjeseci).
- Shodno članu 22 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 19/25 i 92/25), u cilju što brže provjere idejnog rješenja, dostaviti izjavu odgovornog projektanta sa tabelom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara. Pored osnovnih parametara (zadatog/ostvarenog indeksa zauzetosti, indeksa izgrađenosti, korisne brgp, spratnosti) potrebno je navesti i zadati i ostvareni procenat zelenila na parceli, zadati i ostvareni broj parking mjesta, zadatu i ostvarenu namjenu objekta, kao i neto površinu korisnih i neto površinu nekorisnih/tehničkih prostorija.
- Projektni zadatak idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 11 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list CG“, br. 53/25), tako da sadrži sledeće: 1) *cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije*; 2) *predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme)*; 3) *osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima*; 4) *specifične zahtjeve*; 5) *potpis i ovjeru investitora*.

- U skladu sa članom 15 navedenog Pravilnika "U svim grafičkim priložima u kojima se upisuju relativne kote objekta, obavezno se upisuje i podatak koja apsolutna visinska kota odgovara relativnoj nultoj koti objekta. Svi grafički prilozi treba da sadrže pečat za grafičku dokumentaciju dat na Obrascu 7, popunjen svim traženim podacima."
- U okviru tehničkog opisa je potrebno izvršiti korekciju osnovnih lokacijskih podataka, obzirom da je upisana UP u okviru DUP-a Budva. Opisati obradu površina u okviru uređenja terena, definisati broj parking mjesta prema normativu iz UT uslova, definisati koji crijep je primijenjen za oblaganje krova, opisati materijalizaciju svih spoljašnjih elemenata na fasadama, uključujući i ograde na francuskim balkonima, te opisati uslove za lica smanjene pokretljivosti. Definirati koji vid zaštite od sunca je primijenjen na otvorima (škure ili roletne), te iste prikazati na presjecima. Tehnički opis je potrebno potpisati od strane vodećeg projektanta.
- Dostaviti specifikaciju autolifta sa dimenzijama koje se mogu montirati na predviđenoj poziciji.
- Dostaviti prilog **šira situacija** u razmjeri 1:500 ili 1:1000. Ista treba da bude preklapljen sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, njihovu spratnost, krovnu ravan objekta, orijentaciju, kolski i pješački ulaz, adekvatnu legendu i saobraćajnicu po planskom dokumentu.
- **Uža situacija** treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju. Na istoj prikazati krovnu ravan i spratnost objekta, **građevinske i regulacionu liniju**, orijentaciju, adekvatnu legendu, označiti kolski i pješački ulaz, te ucrtati saobraćajnicu po DUP-u sa visinskom kotom po DUP-u.
- Dostaviti prilog **Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena** koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.
- Na svim osnovama je potrebno prikazati građevinske linije.
- **Karakteristični presjeci/izgledi** moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama k.p./UP, građevinskim linijama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, **saobraćajnica sa kotom**, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, označiti etaže, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, te upisati visinske kote na granicama sa susjedima, u skladu sa dostavljenom geodetskom podlogom.
- Na osnovi krova treba da budu vidljivi zeleni krovovi, horizontalni i vertikalni oluci, kao i adekvatno riješeni padovi.
- Fasade je potrebno osloviti prema orijentaciji, dopuniti ih legendom materijalizacije te definisati materijalizaciju svim spoljašnjih fasadnih elemenata.
- Suterenska etaža mora biti **sa tri strane ukopana u teren**, a površina iznad suterena trajno ozelenjena slojem humusa od 60 cm, kako ne bi ušla u zauzetost na parceli, te bila uračunata u procenat zelenila na parceli. Temelje objekta, uključujući i njihove stope, predvidjeti u okviru vlasničke parcele.
- U skladu sa poglavljem "5. Pravila regulacije", dostavljenih UT uslova, navodi se: "Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema javnim površinama, najviše do 1.20 m, na minimalnoj visini od 3.00 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara." Širinu terasa koje prelaze građevinsku liniju prema javnim površinama predvidjeti maksimalno 1.20 m, na minimalnoj visini od 3.00 m. **Isto je potrebno iskotirati na priložima osnova, presjeka i fasada.**
- U skladu sa poglavljem "16. Uslovi za priključenje objekata na infrastrukturu i posebni tehnički uslovi" UT uslova, u okviru idejnog rješenja je potrebno prikazati mjesta priključaka na infrastrukturu.
- Dostaviti osnovu tipske jedinice za lica smanjene pokretljivosti, sa prostorijama prilagođenim njihovom kretanju i boravku.
- U skladu sa poglavljem "4.5.4. ELEKTROENERGETSKA MREŽA I POSTROJENJA", tekstualnog dijela DUP-a (str. 390): "Prema urbanističkim pokazateljima za predmetno područje je potrebno izgraditi 147 (stočetdesetsedam) TS 10(20)/0,4 kV kapaciteta 1000 kVA, potrebne instalisane snage. Na predmetnom području, u svakom novom objektu koji se gradi ili na njegovoj parceli, prema planskom uređenju prostora, predvideti mogućnost izgradnje nove TS 10(20)/0,4 kV prema pravilima gradnje, osim ako je energetskim uslovima Elektrodistribucije drugačije predviđeno." Kako sastavni dio UT uslova nisu uslovi CEDIS-a, dostaviti mišljenje nadležnog organa na prethodno navedeno.

- Na osnovu Odluke o komunalnom redu Opštine Budva, Glavni Gradski arhitekta daje saglasnost na poziciju jedinica HVAC sistema na fasadama. U cilju ekonomičnosti postupka, poželjno je da se iste prikažu na fasadama predmetnog idejnog rješenja.
- Evidentirano je da će doći do izmjena elemenata konstrukcije prikazanih u garaži, što će se odraziti na prikazan broj i dimenzije parking mjesta. Potrebna je izjava statičara da se može prihvatiti ovakav konstruktivni sistem. Napominjemo da izmjena glavnog projekta podliježe novoj saglasnosti glavnog gradskog arhitekta na osnovu člana 48 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 i 92/25).
- Glavni ulaz u objekat je riješen usijecanjem terena, čime se stvara osjećaj zatvorenosti i nepristupačnosti, otežava se istovremeni prolaz većeg broja korisnika, te estetski narušava doživljaj objekta. Preporučuje se preispitivanje ovog rješenja i iznalaženje funkcionalnijeg i atraktivnijeg pristupa glavnom ulazu u objekat. Takođe je potrebno preoblikovati poslednju etažu i osloboditi je suvišne ornamentike, te primijeniti neutralne boje na fasadama u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta. Liftovsku kućicu je potrebno izmjestiti sa kosog krova, tako da bude ukopana.

Napomena: U idejnom rješenju je kao investitor navedeno pravno lice "Montenegro travel info" d.o.o. Bar. Uvidom u elektronski prepis lista nepokretnosti 255, pravo svojine na k.p. 942 i 943 KO Bečići, ima Vojinović Branko (1/1). Kako na osnovu člana 22 stav 5 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) Glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu, napominjemo da se imovinsko pravni odnosi moraju riješiti do izdavanja građevinske dozvole

U cilju daljeg postupanja po Vašem zahtjevu, potrebno je traženu dokumentaciju dostaviti i izvršiti sugerisane izmjene, te dostaviti ovom organu u roku od 8 dana od prijema ovog obavještenja. Istovremeno Vas obavještavamo da uvid u spise predmeta možete izvršiti u kancelariji Glavnog gradskog arhitekta.

S poštovanjem,



Dostavljeno:

- Imenovanom
- Spisima predmeta
- a/a

Kontakt osoba:

Tijana Lutovac, spec.sci.arh

e-mail: tijana.lutovac@budva.me

+382 33 699-043