



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekte

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora,

Telefon +382 33 699 043

e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/25-112/8

Budva, 18.11.2025.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: 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 11.11.2025. godine Glavni gradski arhitekta je uputio Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka broj: Predmet/akt broj: UPI-22-332/25-112/7. Kako se predmetno Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka neuručeno vratilo kod ovog organa sa dostavnicom, a upravo je upućeno 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 predmetno Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka objavio na internet stranici ovog organa, čime je u skladu sa navedenim članom izvršio objavljivanje javnim obavještanjem.

Kao dan objavljivanja ima se smatrati 18.11.2025.godine, a dostavljanje će se smatrati izvršenim istekom roka od 10 dana od objavljivanja, odnosno 28.11.2025.godine.

S poštovanjem,

Glavni gradski arhitekta

Jelena Lazić



Prilog:

- Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka broj UPI-22-332/25-112/7 od 11.11.2025. godine

Kontakt osoba:

Stefan Raičević

+382 33 403 820

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-22-332/25-112/7
Budva, 11.11.2025.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: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka

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.

Glavni gradski arhitekta razmatrajući vaš zahtjev, a u vezi sa članom 111 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br: 56/14, 20/15, 46/16 i 37/17), obavještava vas o rezultatima ispitnog postupka:

- U cilju detaljnije provjere urbanističkih parametara, idejno rješenje je potrebno dostaviti i u dwg formatu.
- Na naslovnoj strani, i u cjelokupnoj tekstualnoj dokumentaciji je potrebno navesti katastarske parcele sa podbrojevima prema dostavljenom Elaboratu parcelacije po DUP-u, kao i to da se radi na dijelu UP 89.10. U obračun zadate površine se uzimaju površine katastarskih parcela prema Elaboratu parcelacije. Elaborat parcelacije je potrebno sprovesti u katastar do izdavanja građevinske dozvole.
- Shodno članu 22 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 19/25 i 92/25), u cilju što brže provjere idejnog rješenja, dostaviti potpisanu i ovjerenu 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.
- Dostaviti geodetsku podlogu potpisanu i ovjerenu od strane licencirane geodetske organizacije (ne stariju od 6 mjeseci), sa visinskim kotama lokacije, kao i adekvatnom legendom.
- U tehničkom opisu (Uvodne napomene) se navodi da se gradi stambeni objekat, što je potrebno korigovati. Tehnički opis je potrebno potpisati od strane vodećeg projektanta.
- Na svim prilogima je potrebno označiti orijentaciju.

- Širu situaciju je potrebno preklopiti sa ortofoto snimkom. Ista treba da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, njihovu spratnost, krovnu ravan objekta, kolski i pješački ulaz, adekvatnu legendu i saobraćajnicu po planskom dokumentu.
- Uža situacija treba da bude prikazana sa **planiranim objektom** (ne postojećim), sa prikazom krovne ravni, svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovni 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 projektovanog objekta, **jasno označiti građevinske i regulacionu liniju**, označiti kolski i pješački ulaz, te ucrtati saobraćajnicu po DUP-u sa visinskom kotom po DUP-u. Sa navedenog priloga ukloniti sve elemente koji nisu dio planiranog stanja.
- Na prilogu "Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena", je netačno upisan procenat površina na parceli (0.115%, 0.060% itd), te je isto potrebno korigovati. Označiti apsolutne i relativne visinske kote svih površina u okviru uređenja terena, uključujući i površinu ispod terasa na južnoj strani, kao i visinske kote na spoljašnjim parking mjestima. Na parteru predvidjeti nisko i visoko rastinje.
- Uvidom u prilog "Presjek A2-A2", apsolutna visinska kota terena ispod terase (koja prelazi građevinsku liniju) iznosi 32.41 m, a kota pune ograde prema saobraćajnici iznosi 33.80 m. Iste je potrebno korigovati, te uskladiti na svim priložima. Na osnovu poglavlja "10. Uslovi za ograđivanje urbanističke parcele", dostavljenih UT uslova, ograde objekata na uglu ne mogu biti višije od 0.90 m, računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Na presjeku prikazati kotu trotoara u produžetku presjeka.
- Fasade je potrebno dopuniti svim visinskim kotama, iskotirati visinu objekta, kao i rastojanje od konačno uređenog terena do terasa i nadstrešnice koje prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (min 3.00 m).
- Temelje objekta, uključujući i njihove stope, predvidjeti u okviru vlasničke parcele. Oko objekta obezbijediti drenažu min. 20 cm širine.
- Potrebno je obezbijediti neometano manevrisanje vozila kroz garažu, sa prohodnom saobraćajnicom do svakog parking mjesta. Ucrtati propisane radijuse krivine trajektorije putničkog vozila.
- 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.
- 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 (stočetrdesetsedam) 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 energetske uslovima Elektrodistribucije drugačije predviđeno."* Kako sastavni dio UT uslova nisu uslovi CEDIS-a, te je potrebno dostaviti mišljenje nadležnog organa na prethodno navedeno.
- 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. Kota suterena je planirana na +37.41 m.n.v. dok je kota saobraćajnice na mjestu pješačkog ulaza na +37.60 m.n.v., što je denivelacija od 19 cm. Preporučljivo je da ulaz bude najmanje 10 cm viši od okolnog trotoara/ulice sa blagom rampom, zbog spječavanja ulaska površinskih voda (kišnice) u objekat, kao i neometanog pristupa licima smanjene pokretljivosti. Potrebno je preispitati ovo rješenje kao i predvidjeti funkcionalniji i atraktivniji pristup glavnom ulazu u objekat. Takođe je potrebno preoblikovati poslednju etažu i osloboditi je suviše ornamentike, te primijeniti neutralne boje na fasadama u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

- U skladu sa članom 156 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 19/25 i 92/25): "Privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik, kao i fizičko lice koje je do stupanja na snagu ovog zakona steklo licencu u oblasti izgradnje objekata, dužno je da u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona pribavi licencu u skladu sa ovim zakonom. Ako privredna društva, pravna lica, odnosno preduzetnik, kao i fizička lica u roku iz stava 1 ovog člana ne pribave licencu u skladu sa ovim zakonom, licence izdate u skladu sa propisima koji su važili do stupanja na snagu ovog zakona prestaju da važe." Obzirom da je Zakon o izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 19/25 i 92/25) stupio na snagu 05.03.2025. godine, rok za pribavljanje novih licenci je istekao 05.09.2025.godine, te su dostavljene licence prestale da važe.

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 smislu člana 112 Zakona o upravnom postupku, o rezultatima ispitnog postupka možete se izjasniti u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod ovog organa u roku od 8 dana od prijema ovog obavještenja. Istovremeno vas obavještavamo da uvid u spise predmeta možete izvršiti u kancelariji Glavnog gradskog arhitekta.

Ako se ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ donijeće rješenje bez vašeg izjašnjenja.

S poštovanjem,



Dostavljeno:

- Imenovanom
- Spisima predmeta
- a/a

Kontakt osoba:

Tijana Lutovac, Samostalna savjetnica III

e-mail: tijana.lutovac@budva.me

+382 33 699-043