



Crna Gora

Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekte

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora,

Telefon +382 33 403-820, e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/25-69/3

Budva, 09.07.2025. godine

"Montenegro travel info" DOO

XIV Ulica broj 10

Budva 85310

Veza: Predmet/akt br. UPI-22-332/25-69/1 od 11.06.2025.godine

Predmet: Predmet: Obavještenje o javnom objavljivanju

Poštovani, aktom broj UPI-22-332/25-69/1 od 11.06.2025. 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 04.07.2025.godine Glavni gradski arhitekta je uputio Poziv za dopunu: Predmet/akt broj: UPI-22-333/25-69/2. Kako se predmetni akt neuručen 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 objavio na internet stranici ovog organa, čime je u skladu sa navedenim članom izvršio objavljivanje javnim obavještanjem.

Kao dan objavljivanja ima se smatrati 09.07.2025.godine, a dostavljanje će se smatrati izvršenim istekom roka od 10 dana od objavljivanja, odnosno 19.07.2025.godine.

S poštovanjem,

Glavni gradski arhitekta
Jelena Lazić, M. Arch.



Prilog:

- Poziv za dopunu Predmet/akt broj: UPI-22-333/25-69/2 od 04.07.2025.godine

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-22-332/25-69/2

Budva, 04.07.2025.godine

Za: "Montenegro travel info" DOO

XIV Ulica broj 10

Budva 85310

Veza: Predmet/akt br. UPI-22-332/25-69/1 od 11.06.2025.godine

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

Poštovani, aktom broj UPI-22-332/25-69/1 od 11.06.2025.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:

- Na naslovnoj strani je potrebno izvršiti kategorizaciju turističkog objekta, prema broju zvjezdica.
- U cilju detaljnije provjere urbanističkih parametara, idejno rješenje je potrebno dostaviti i u dwg formatu.
- Dostaviti geodetsku podlogu potpisanu i ovjerenu od strane licencirane geodetske organizacije (ne stariju od 6 mjeseci).
- 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. Nakon izrade Elaborata, navesti tačne podbrojeve katastarskih parcela, na kojima se planira izgradnja.
- Shodno članu 22 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 19/25), 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. 44/18 i 43/19), 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; 6) potpis i ovjeru investitora.

- U skladu sa članom 15 navedenog Pravilnika "U svim grafičkim prilogima 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. Takođe, upisano je da je neto površina veća od bruto površine objekta, te je potrebno jasno definisati neto i bruto površinu korisnog dijela, kao i neto i bruto površinu nekorisnog dijela objekta. 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 parking podizne platforme sa dimenzijama koje se mogu montirati na parking mjestima u okviru garaže. Preporuka je da se parking platforma koristi za maksimalno 10% projektovanih parking mjesta.
- Dostaviti prilog **šira situacija** u razmjeri 1:500 ili 1:1000. Ista treba da bude preključena 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, 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 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.
- Prema planskom dokumentu, kota saobraćajnice na mjestu raskrsnice je +36.30 m.n.v., na vrhu ulice +40.00 m.n.v. (saob br.9-9 tacke 3, 4), dok je pad ulice 6,85%. Kote na prikazanim kolskim ulazima su +36,37; +37,00 i +37,30 m.n.v. Projektovana kota garaže je na +41,06 m.n.v., te pad rampe nije planiran po propisu.
- **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, 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, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, te upisati visinske kote na granicama sa susjedima, u skladu sa dostavljenom geodetskom podlogom.
- Presjek krova i osnova ne odgovaraju jedno drugom. Na osnovi treba da bude vidljiv horizontalni oluk, te pravilno riješeni padovi na krovu.
- Na svim osnovama je potrebno prikazati građevinske linije.
- 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 površina iznad nje bila uračunata u procenat zelenila na parceli. Temelje objekta, uključujući i njihove stope, predvidjeti u okviru vlasničke parcele.
- Obzirom da je idejnim rješenjem projektovan turističko-apartmanski blok, građevinske linije je potrebno prilagoditi poglavlju "5.7. USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA" tekstualnog dijela plana, gdje se navodi: "*Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele: slobodnostojeći objekti - 3,0 m. Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m.*"
- Iako sastavni dio idejnog rješenja nije razrada detalja, a kako primjenjeno konstruktivno rješenje utiče na cjelokupnu materijalizaciju objekta, na koju saglasnost daje Glavni gradski arhitekta, potrebno je prikazati detalj projektovanih žardinjera na terasama, žardinjere iznad ulaza kao i zelenog krova iznad suterena.
- U smislu oblikovnosti objekta, strehe kod krovne ravni je potrebno ukloniti da budu u ravni sa fasadama objekta, a zidove objekta je potrebno planirati pod pravim uglom. Preispitati ekonomsku isplativost rješenja zastakljenja dijela fasade hodnika, iz razloga što bi izmjene djelova idejnog rješenja prilikom izrade glavnog projekta podlegle novoj saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta. Takođe, 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).
- U skladu sa poglavljem "5. Pravila regulacije", dostavljenih UT uslova, navodi se: "*Kota prizemlja na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3.50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.*" U dostavljenom idejnom rješenju, kota poda prizemlja je izdignuta za 3.57 m od kote okolnog terena, te je isto potrebno korigovati.
- Nadalje se u istom poglavlju UT uslova, navodi: "*Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi 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.
- U skladu sa poglavljem "20. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica", UT uslova, na svakih 10 stambenih (apartmanskih) jedinica potrebno je predvidjeti 1 apartman i 1 parking mjesto za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Minimalna dimenzija parking mjesta za osobe sa invaliditetom je 370 x 500 cm, što je definisano Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Zajedničke hodnike predvidjeti minimalne širine od 1.50 m. 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 (stočetridesetsedam) 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, 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.

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