



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-22-332/25-143/6
Budva, 22.12.2025.godine

Za: Mkrtchyan Armen i Mkrtchyan
Karen



Veza: Predmet/akt br. UPI-22-332/25-143/1 od 25.09.2025.godine
Predmet: Predmet: Obavještenje o javnom objavljivanju

Poštovani, aktom broj UPI-22-332/25-143/1 od 25.09.2025.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje turističkog objekta – za izdavanje sa 3*, na k.p. 1965/11, 1965/21 i 1969/23 KO Maine, UP 71, u zahvatu LSL-a "Lapčići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/12) izrađenim od strane „ATRIUM“ DOO Budva.

Dana 15.12.2025. godine Glavni gradski arhitekta je uputio Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka broj: Predmet/akt broj: UPI-22-332/25-143/5. 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 22.12.2025.godine, a dostavljanje će se smatrati izvršenim istekom roka od 10 dana od objavljivanja, odnosno 05.01.2026.godine.

S poštovanjem,

Glavni gradski arhitekta
Jelena Lazić



Prilog:

- Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka broj UPI-22-332/25-143/5 od 15.12.2025. 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

Br: UPI-22-332/25-143/5
Budva, 15.12.2025.godine

Za: Mkrtchyan Armen i Mkrtchyan Karen



Veza: Predmet/akt br. UPI-22-332/25-143/1 od 25.09.2025.godine
Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka

Poštovani,

Poštovani, aktom broj UPI-22-332/25-143/1 od 25.09.2025.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje turističkog objekta – za izdavanje sa 3*, na k.p. 1965/11, 1965/21 i 1969/23 KO Maine, UP 71, u zahvatu LSL-a "Lapčići" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/12) izrađenim od strane „ATRIUM“ DOO Budva.

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:

- Na naslovnoj strani je naveden naziv objekta koji se gradi "Turistički objekat-za izdavanje 3* S+P+1". Nije precizno naveden tip objekta - kuća za iznajmljivanje turistima prema Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata čija primjena je po UTU obavezujuća, kako bi se jasno sagledalo idejno rješenje.
- Idejno rješenje sadrži urbanističko-tehničke uslove br. 06-332/24-918/3 od 28.11.2024. godine izdate od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva u kojima je navedeno da je sastavni dio dokumenta Tehnički uslovi Vodovod i kanalizacija doo Budva. Urbanističko-tehnički uslovi nisu priloženi u cjelosti.
- Članom 10 Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. 19/25) je preciziran sadržaj idejnog rješenja. U predatom idejnom rješenju nije prikazano priključenje objekta na instalacionu i drugu infrastrukturu, niti se može sagledati ispunjenost uslova nadležnih preduzeća zbog nepotpunih urbanističko-tehničkih uslova koji su priloženi u idejnom rješenju.
- U idejnom rješenju je priložena Polisa osiguranja od profesionalne odgovornosti za štetu br. ODG 005964 koja važi do 25.10.2025. godine koja je istekla.
- Nisu priložene licence privrednog društva i odgovornog projektanta, kao ni Potvrda o članstvu u IKCG, izdate shodno važećem Zakonu o izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. 19/25).
- Obrazac 4 Izjava odgovornog projektanta nije tačno popunjena. Umjesto "arhitektonski projekat" treba da piše "idejno rješenje" shodno Pravilniku o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za

- građenje objekta ("Sl.list CG", br. 53/25). Takođe, naziv objekta je navedeno "Turistički objekat – za izdavanje sa 3*, S+P+1", a treba da piše "Kuća za iznajmljivanje tursitima – kategorije 3**".
- Urbanističko-tehnički uslovi br. 06-332/24-918/3 od 28.11.2024. koje je izdao Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva su izdati za izradu tehničke dokumentacije za "izgradnju objekta", i koji se odnose na izgradnju jednog objekta, a ne više objekata. U planskom dokumentu je precizno naveden ukupan broj planiranih objekata u cjelokupnom planu - 27 stambeno-turistička objekta. U tehničkom opisu idejnog rješenja je navedeno da je projektovan jedan objekat. Uvidom u idejno rješenje grafički prilog osnova, konstatuje se da je projektovan dvojni objekat (jednostrano uzidan) koji sadrži dvije vertikalne komunikacije i dva nezavisna ulaza, što predstavlja 2 objekta na UP 71, što je u suprotnosti sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima.
 - Tačkom 25 UTU naglašeno je da je cjelokupni planski dokument sastavni dio UTU. Prema LSL "Lapčići" u dijelu 3.1.6 Planirane fizičke strukture za svaki stambeno-turistički objekat je projektovano 3.11 povremena stanovnika/objektu. U predmetnom idejnom rješenju je projektovano ukupno 14 ležajeva, čime se višestruko prekoračuje planiranja gustina naseljenosti data planom. U dijelu 3.1.3. Stambeno-turistički sadržaji navedeno je: "Osnovna funkcionalna orijentacija sela jeste kombinacija specifičnih vidova turizma i specifične poljoprivredne proizvodnje oslonjenih na izuzetan graditeljski ambijent pa se smještajni kapaciteti mogu javiti isključivo u okviru stambenih objekata (porodolni hoteli, aktivan eko-hotel i sl.) a nikako u tzv. "apartmanskim zgradama".", te je veliki broj korisnika u suprotnosti sa planom.
 - U UTU je navedeno da je površina UP 71 - 894 m². Uvidom u geodetsku podlogu prikazano je da se UP 71 sastoji od kp 1965/11 (površine 146 m²), kp 1969/23 (površine 708 m²) i kp 1969/21 (površine 3 m²), što je ukupno 857 m². Projektant je u Tehničkom opisu naveo netačne podatke da je idejno rješenje projektovano na površini od 894 m², što ne odgovara podacima iz lista nepokretnosti.
 - Na osnovu ukupne površine iz lista nepokretnosti (857 m²) za objekat u osnovi od 175,46 m² dobija se indeks zauzetosti 0,20, a indeks izgrađenosti 0,54 za BRGP 459,92 m². Projektant u idejnom rješenju nije naveo indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti, već "Projektom je ostvareno: zauzetost 98 % (175,46 m²) i, BRGP -86% (459,92 m²)".
 - Situacioni plan ne sadrži sve elemente propisane Pravilniku o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list CG", br. 53/25). Nedostaje udaljenost planiranih gabarita od susjednih parcela.
 - Idejno rješenje sadrži Elaborat parcelacije koji je izradio "SAMI INŽENJERING" doo Podgorica br. 93/2018 od 02.07.2018. koji je od strane Službe glavnog gradskog arhitekta predat na ispitivanje tačnosti kod Uprave za nekretnine pod brojem UPI-22-332/25-20/15 od 01.08.2025. godine i čije ispitivanje je u toku.

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
- Spisi predmeta
- a/a

