



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-22-332/25-112/12

Budva, 12.12.2025.godine

Za:

Montenegro travel info

XIV ulica broj 10

85310 Budva

Veza: Predmet/akt br. UPI-22-332/25-112/1 od 26.08.2025.godine

Predmet: Predmet: Obavještenje o javnom objavljivanju

Poštovani, aktom broj UPI-22-333/25-112/1 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 09.12.2025.godine Glavni gradski arhitekta je uputio Rješenje broj: Predmet/akt broj: UPI-22-332/25-112/11. Kako se predmetno Rješenje neuručeno 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 predmetno Rješenje objavio na internet stranici ovog organa, čime je u skladu sa navedenim članom izvršio objavljivanje javnim obavještanjem.

Kao dan objavljivanja ima se smatrati 12.12.2025.godine, a dostavljanje će se smatrati izvršenim istekom roka od 10 dana od objavljivanja, odnosno 22.12.2025.godine.

S poštovanjem,

Glavni gradski arhitekta
Jelena Lazić



Prilog:

- Rješenje /akt broj: UPI-22-332/25-112/11 od 09.12.2025.godine

Kontakt osoba:

Stefan Raičević

+382 33 699 043

Dostavljeno:

- Spisima predmeta
- a/a

CRNA GORA

Opština Budva

Glavni gradski arhitekta

Broj: UPI-22-332/25-112/11

Budva, 09.12.2025. godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva, postupajući po zahtjevu broj: UPI-22-332/25-112/1 od 21.08.2025.godine, "**Montenegro travel info**" DOO iz Bara, 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, na osnovu člana 22 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. List Crne Gore", br. 19/25), te na osnovu člana 60, 105, 111 i 116, 125 Zakona o upravnom postupku ("Sl. List Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi sledeće:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev "**Montenegro travel info**" DOO iz Bara broj UPI-22-332/25-112/1 od 21.08.2025.godine, 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.

Obrazloženje

Aktom br. UPI-22-332/25-112/1 od 21.08.2025.godine "**Montenegro travel info**" DOO iz Bara iz Budve obratio se 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 aktom broj UPI-22-332/25-91/4 Podnosiocu dostavio Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, koji je Podnosiocu dostavljena dana 19.11.2025.godine što se potvrđuje dostavnicom koje se nalazi u spisima predmeta, a kojim se obavještava: "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.
- Projektni zadatak idejnog rješenja je potrebno potpisati i ovjeriti od strane investitora.
- U okviru tehničkog opisa je potrebno izvršiti korekciju osnovnih lokacijskih podataka, obzirom da je upisana UP 6-10 u okviru DUP-a Budva, kao i pogrešan investitor. Navesti normativ za obezbjeđivanje neophodnog broja parking mjesta, opisati uslove za lica smanjene pokretljivosti, te navesti naziv autolifta koji je primijenjen u garaži. Nadalje je potrebno definisati 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 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, 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 projektovanog 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.
- Na prilogu "Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena", materijalizacija u legendi ne odgovara materijalizaciji na crtežu, na prilogu nije prikazana osnova koja je u direktnom kontaktu sa parterom, u okviru legende/tabele nije tačno naveden procenat površina na parteru, nedostaju apsolutne i relativne kote svih površina u okviru uređenja terena kao i potpornih zidova prema susjedima.
- Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, označiti etaže, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, te upisati visinske kote (relativne i apsolutne) uređenja terena, kao i kote na granicama sa susjedima, u skladu sa geodetskom podlogom. Potporne zidove planirati u okviru vlasničke parcele.
- Fasade je potrebno dopuniti visinskim kotama i legendom materijalizacije te definisati materijalizaciju svim spoljašnjih fasadnih elemenata.
- Temelje objekta, uključujući i njihove stope, predvidjeti u okviru vlasničke parcele.
- Kod upravnog parkiranja, širina saobraćajnice iznosi minimum 5.50 m. Takođe, 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 "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 prilozima osnova, presjeka i fasada, tako da se jasno može utvrditi da li sve terase koje prelaze građevinsku liniju prema javnim površinama ispunjavaju prethodno navedeni uslov.** Nadstrešnica iznad ulaza prelazi građevinsku liniju više od 1.20 m.
- 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 (stočetredesetsedam) 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, te je potrebno dostaviti mišljenje nadležnog organa na prethodno navedeno.
- 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. Kota suterena je planirana na +37.47 m.n.v. dok je kota saobraćajnice na mjestu pješačkog ulaza na +37.60 m.n.v., što je denivelacija od 13 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 suvišne 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 donijet će rješenje bez vašeg izjašnjenja."

Na navedeno Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka stranka je dana 19.11.2025. godine kao i 01.12.2025. godine, dala Izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka. Iz razloga jer podnosioci zahtjeva u ostavljenom roku nisu otklonili nedostatke konstatovane u Obavještenju o rezultatima ispitnog postupka, Glavni gradski arhitekta je stava da činjenice i dokazi iznijeti u Izjašnjenju na Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka nijesu osnovani. Naime, potrebno je bilo uskladiti idejno rješenje na način na koji je ukazano u Obavještenju o rezultatima ispitnog postupka a naročito: 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.

- Dostaviti geodetsku podlogu potpisanu i ovjerenu od strane licencirane geodetske organizacije (ne stariju od 6 mjeseci), sa visinskim kotama lokacije. Na dostavljenoj geodetskoj podlozi nije moguće sagledati visinske kote.
- 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.
- Na užoj situaciji prikazati spratnost projektovanog objekta, jasno ucrtati građevinske i regulacionu liniju, označiti kolski i pješački ulaz.
- Procenat zelenila u okviru idejnog rješenja je neusklađen u tekstualnoj i grafičkoj dokumentaciji. Naime, na prilogu "Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena" njegov procenat iznosi 29,40 %, dok se u tehničkom opisu navodi da je procenat zelenila 39,7%.
- Uvidom u prilog "Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena", po parteru nije planirano nisko i visoko rastinje, nejasno je ucrtan potporni zid prema susjedu na k.p. 941/1 KO Bečići, te nedostaju kote svih potpornih zidova na parceli. Takođe, na južnoj strani parcele, površina koja je u istom nivou ima različite apsolutne visinske kote: +37.39 i +32.41.
- Uvidom u prilog "Presjek A2-A2", apsolutna visinska kota terena ispod terase (koja prelazi građevinsku liniju) iznosi +32.41 m, dok je apsolutna kota garaže u istom nivou +37.41. Na presjeku nedostaje kota trotoara u produžetku presjeka.
- Fasade je bilo potrebno dopuniti svim visinskim kotama, iskotirati rastojanje od konačno uređenog terena do terasa i nadstrešnice koje prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (min 3.00 m), što nije ispravno urađeno. Uvidom u dwg fajl, ova visina nije ispoštovana.
- 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. Pristup parking mjestima na istoj etaži ne može biti osiguran samo putem autolifta, budući da takva organizacija ne zadovoljava tehničke i sigurnosne zahtjeve za horizontalno kretanje u garažnim prostorima.
- 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 energetskim uslovima Elektrodistribucije drugačije predviđeno." Kako sastavni dio UT uslova nisu uslovi CEDIS-a, te je potrebno dostaviti mišljenje nadležnog organa na prethodno navedeno.
- Potrebno je preoblikovati poslednju etažu i osloboditi je suvišne ornamentike, te primijeniti neutralne boje na fasadama u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Na osnovu navedenog Glavni gradski arhitekta je stava da Izjašnjenjem od 19.11.2025. godine kao i 01.12.2025. godine, nisu ispunjeni zahtjevi traženi Obavještenjem o rezultatima ispitnog postupka broj UPI-22-332/25-112/7, te je u skladu sa članom 116 Zakona o upravnom postupku, odlučio kao u dispozitivu da odbije 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, u smislu arhitektonskog oblikovanja, materijalizacije objekta i usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Član 60 Zakona o upravnom postupku u stavu 1 i 3 navodi da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu ne može postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašteno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od tri dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostatke otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini. Ako stranka ne otkloni nedostatke u određenom roku, ovlašteno službeno lice će, u roku od sedam dana od dana isteka ostavljenog roka, rješenjem odbiti podnesak. Članom 105 navedenog Zakona propisano je da: "Stranka je dužna da iznese tačno, istinito i određeno činjenično stanje na kojem temelji svoj zahtjev, da za svoje navode predloži dokaze i po mogućnosti ih podnese, osim ako se radi o zakonskim pretpostavkama i opštepoznatim činjenicama ili se o podacima koji predstavljaju dokaze vode službene evidencije. Ako stranka ne postupi na način iz stava 3 ovog člana, ovlašteno službeno lice će odrediti da to učini u primjerenom roku. Ako stranka, na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, u roku iz stava 4 ovog člana ne predloži, odnosno ne podnese dokaze u skladu sa stavom 3 ovog člana, ovlašteno službeno lice će taj zahtjev rješenjem odbiti.

Član 116 Zakona o upravnom postupku propisuje da: "Kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti". Kako podnosilac zahtjeva nije otklonio naprijed navedene nedostatke, to je u skladu sa članom 60, 105, 111 i 116 Zakona o upravnom postupku (46/14, 20/15, 40/16, 37/17), riješeno kao u dispozitivu.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja urbanizma i državne imovine, u roku od 8 dana od prijema. Žalba se dostavlja preko službe Glavnog gradskog arhitekta, a taksa na žalbu iznosi 4,00 € i uplaćuje se na žiro račun broj 510-8176777-39.

Glavni gradski arhitekta
Jelena Lazić, M. Arch.



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U dosije
- Arhivi