



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-11271/5  
Podgorica, 06.04.2026.godine

„ALK NEKRETNINE“ DOO

**BEOGRAD**

Vračar, Ul.Internacionalnih brigada 48

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**MINISTAR**

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-11271/5  
Podgorica, 06.04.2026.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „**ALK NEKRETNINE**“ DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Business art“ d.o.o., za izgradnju turističkog objekta – Hotel 5\* na dijelu UP23.4, urbanistički blok 23, na kat.parcelama br. 2162/1, 2162/2, 2163/1, 2163/2 i 3104/4 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva centar“ – izmjene i dopune, Opština Budva, donosi

## R J E Š E N J E

**Odbija se zahtjev „ALK NEKRETNINE“ DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Business art“ d.o.o., za izgradnju turističkog objekta – Hotel 5\* na dijelu UP23.4, urbanistički blok 23, na kat.parcelama br. 2162/1, 2162/2, 2163/1, 2163/2 i 3104/4 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva centar“ – izmjene i dopune, Opština Budva.**

### O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-11271/1 od 23.08.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „**ALK NEKRETNINE**“ DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Business art“ d.o.o., za izgradnju turističkog objekta – Hotel 5\* na dijelu UP23.4, urbanistički blok 23, na kat.parcelama br. 2162/1, 2162/2, 2163/1, 2163/2 i 3104/4 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva centar“ – izmjene i dopune, Opština Budva.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m<sup>2</sup> i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost

usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

**Uvidom u dostavljenu dokumentaciju idejnog rješenja i važeći planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nepravilnosti:**

Razmatranjem izmjene idejnog rješenja, kojom je predviđeno povećanje spratnosti objekta u odnosu na idejno rješenje na koje je prethodno izdata saglasnost, utvrđeno je da predložene izmjene nijesu usklađene sa ambijentalnim i urbanističko-arhitektonskim karakterom prostora. Dodatne etaže značajno uvećavaju gabarite objekta i stvaraju disproporciju u odnosu na postojeću izgrađenu strukturu, čime se remeti uspostavljena morfologija i narušava vizuelna ravnoteža lokacije. Upućujemo na to da je ranije odobreno idejno rješenje bilo znatno primjerenije prostornom kontekstu, jer je po svojim dimenzijama i visinskom regulativom ostvarivalo skladniji odnos prema okruženju, te ukazujemo da predloženo povećanje spratnosti ne predstavlja prihvatljivo rješenje u odnosu na postojeći ambijent.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 05-332/24-11271/4 od 05.09.2025. godine.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kako se podnosilac zahtjeva shodno članu 112 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije izjasnio na rezultate ispitnog postupka, to je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Mirjana Đurišić**

