



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV Proleterske brigade broj
19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPII 05-042/25-1373/4
Podgorica, 21.10.2025. godine

OPŠTINA BUDVA
Služba glavnog gradskog arhitekta

BUDVA
Trg Sunca br.3

U skladu sa članom 131 Zakona o upravnom postupku, dostavlja se rješenje broj i datum
gornji.

MINISTAR
Slaven Radunović

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Peda Davidović

Peda Davidović



Dostavljeno:

-naslovu;

-a/a.



Broj: UPII 05-042/25-1373/4

Podgorica: 21.10.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, rješavajući po žalbi Mkrtchyan Armena i Mkrtchyan Karen iz Budve, izjavljenoj na rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva br. UPI-22-332/25-21/11 od 21.07.2025.godine kojim je odbijen zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje turističkog objekta, na k.p. 1969/21 KO Lapčiči, na UP 73, u zahvatu LSL „Lapčiči“ („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 11/12), izrađenim od strane „ATRIUM“ doo Budva, na osnovu člana 22 i 25 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), člana 18, 46 stav 1 i 126 stav 6 Zakona o upravnom postupku, („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

1. Poništava se rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva br. UPI-22-332/25-21/11 od 21.07.2025.godine, kojim je odbijen zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje turističkog objekta, na k.p. 1969/15, 1968/3 i 1969/14 KO Maine, na UP 81, u zahvatu LSL „Lapčiči“ („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 11/12), izrađenim od strane „ATRIUM“ doo Budva.

2. Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Mkrtchyan Armen i Karen, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ATRIUM“ doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.09.2025.godine u 13:31:42 +02'00', za izgradnju turističkog objekta za izdavanje 3*, na kat. parc. br. 1969/21 KO Maine, odnosno na UP73, u zahvatu LSL „Lapčiči“ („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 11/12), Opština Budva, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 573,17m² (planom zadato 631,00m²), indeksa izgrađenosti 0,54 (planom zadato 0,60), površine pod objektom 192,60m² (planom zadato 210,00m²); indeksa zauzetosti 0,18 (planom zadato 0,20); spratnosti S+P+1 (planom zadato S+P+1) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem, odbijen je zahtjev za davanje saglasnosti na na idejno rješenje izgradnje turističkog objekta, na k.p. 1969/15, 1968/3 i 1969/14 KO Maine, na UP 81, u zahvatu LSL „Lapčiči“ („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 11/12), izrađenim od strane „ATRIUM“ doo Budva.

Na navedeno rješenje, žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, u kojoj u bitnom navodi da se obratio prvostepenom organu zahtjevom za davanje saglasnosti dana 05.03.2025. godine, da su uslijedila tri poziva za dopunu od strane prvostepenog organa, a da je svaki od tri poziva na dopunu sadržao potpuno različite primjedbe, zbog čega smatra da je takvo postupanje prvostepenog organa zlonamjerno i neprofesionalno. U tom smislu navodi, da se prvi poziv odnosio na saobraćajnicu po LSL-u, drugi na arhitektonsko oblikovanje, a treći na Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, o čemu žalitelj daje svoj sud da ocjena istog nije u nadležnosti Glavnog gradskog arhitekta, upućujući na član 22 Zakona o izgradnji objekata. Žalitelj takođe napominje da su u idejnom rješenju korištene površine iz LSL, koje su nešto manje od površina iz Elaborata.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, razmotriło je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta, a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² 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 25 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), propisano je da protiv rješenja iz stava 1 ovog člana i rješenja kojim se odbija zahtjev za izdavanje saglasnosti može se izjaviti žalba Ministarstvu, u roku od osam dana od dana dostavljanja rješenja.

Ožalbeno rješenje nije sačinjeno u skladu sa članom 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku u kojem je jasno poropisano da svako obrazloženje sadrži, kratko izlaganje zahtjeva stranke, činjenično stanje na osnovu kojeg je rješenje donijeto, propise na osnovu kojih je rješenje donijeto, razloge koji, s obzirom na utvrđeno činjenično stanje upućuju na odluku u dispozitivu rješenja, razloge zbog kojih nije uvažen neki od zahtjeva ili predloga stranke, odnosno nije uzeto u obzir izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka, a kod odlučivanja po slobodnoj ocjeni i pozivanje na propis kojim je to propisano, odnosno detaljne razloge zbog kojih žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

Članom 11 Zakona o upravnom postupku, propisano je da se u upravnom postupku moraju pravilno i potpuno utvrditi sve činjenice i okolnosti od značaja za zakonito i pravilno odlučivanje o upravnoj stvari.

Nakon uvida u idejno rješenje izrađeno od strane „ATRIUM“ doo Budva, povodom kojeg je donijeto Rješenje o odbijanju zahtjeva za davanje saglasnosti broj UPI-22-332/25-21/11 od 21.07.2025.godine, izdato od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva na koje je izjavljena žalba podnosioca zahtjeva, ovaj Direktorat je konstatovao sljedeće nedostatke:

Visinska regulacija objekata je definisana planskim dokumentom kroz maksimalnu dozvoljenu spratnost za svaki objekat i za predmetnu lokaciju UP73 iznosi S+P+1. Dalje, članom 102 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima propisano je da da je suterena na denivelisanom terenu sa tri strane ugrađen u teren. Uvidom u grafičke priloge iz idejnog rješenja kao i uvidom u dostavljene 3D prikaze evidentirano je da je sjeveroistočna fasada većim dijelom otkopana. Ovo upućuje da je etaža, koja se projektom tretira kao suterenska, sa dvije strane ugrađena u teren, a sa dvije strane otvorena, što nije u skladu sa navedenim smjernicama iz Pravilnika. U skladu sa tim, neophodno je korigovati suterensku etažu u dijelu sjeveroistočne fasade kako bi propisano Pravilnikom bilo zadovoljeno.

O navedenom, imenovani je obavijšten aktom Ministarstva broj UPII 05-042/25-1373/2 od 09.09.2025. godine, a u pogledu kojeg je isti dostavio odgovor zaveden kod ovog organa pod brojem UPII 05-042/25-1373/3 od 01.10.2025. godine.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje Direktorat glavnog državnog arhitekta je utvrdio sledeće:

Shodno grafičkom prilogu iz planskog dokumenta – *Plan namjene površina*, na predmetnoj lokaciji je predviđena izgradnja stambeno-turističkog objekta. 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 (porodični hoteli, aktivan eko-hotel i sl.) a nikako u tzv. "apartmanskim zgradama". Planirana je izgradnja objekata mješovite namjene na 34 urbanističke parcele. U članu 21 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata definisano je da je kuća za izdavanje turistima, kao arhitektonski i funkcionalno autonomni građevinski objekat sa sopstvenim dvorištem, koja se izdaje isključivo kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme.

Položaj građevinske linije je definisan u grafičkim prilogima iz plana – *Spratnost objekata, Nacrt urbanističke parcelacije i Nivelacija objekta*. Gabariti naznačeni u planu ne predstavljaju ograničenje u smislu veličine i položaja, oni su dati samo kao predlog vlasnicima, dok indeksi dati u tabeli, spratnosti, namjene objekata i položaj u odnosu na ulicu ili susjedne objekte obavezuju. Visinske regulacije definisane su spratnošću na svim objektima i za predmetnu lokaciju je dozvoljena maksimalna spratnost S+P+1.

Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim etažama prema normativu: apartman – 1,1 parking mjesto / apartmanu.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ATRIUM“ doo Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.09.2025.godine u 13:31:42 +02'00', za izgradnju turističkog objekta za izdavanje 3*, na kat. parc. br. 1969/21 KO Maine, odnosno na UP73, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Lapčić" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 11/12), Opština Budva, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja turističkog objekta za izdavanje, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 573,17m² (planom zadato 631,00m²), indeksa izgrađenosti 0,54 (planom zadato 0,60), površine pod objektom 192,60m² (planom zadato 210,00m²); indeksa zauzetosti 0,18 (planom zadato 0,20); spratnosti S+P+1 (planom zadato S+P+1).

Projektovani objekat je slobodnostojeći, spratnosti S+P+1. Sve etaže su predviđene kao stambeni prostori, u okviru kojih su planirane po dvije smještajne jedinice. Planirano je ukupno 6 smještajnih jedinica.

Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Mirujući saobraćaj je riješen u okviru nadzemnog parking prostora na predmetnoj lokaciji i za potrebe objekta predviđeno je 8 parking mjesta.

U okviru lokacije planirano je 527,60m² zelenih površina, odnosno 50% od ukupne površine lokacije.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Fasade planirati kao kamene ili malterisane i mjestimično obrađene kamenom, isključiti upotrebu fasadne opeke. Za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu ili PVC sa "griļjama" ili "škurama". Poželjne su pergola "tremovi". Ograde i podzide raditi od kamena. Spoljne stepenice uz objekte treba da budu pune – podzidane. Predvidjeti jednovodne ili dvovodne korvove, nagiba 18-23° sa pokrivačem od "ceramide" ili "mediteran" crep M222, uvijek sa sljemenom paralelno

sa dužom stranom objekta; ka oi djelovi ravnih krovova u sklopu cjelokupne krovne površine (mogu se koristiti za solarne kolektore).

Projektovani objekat svojom formom i upotrijebljenim materijalima ne narušava zatečene ambijentalne vrijednosti. Jugoistočna fasada, koja je okrenuta prema moru, se cijela oblaže kamenom iz lokalnih majdana, tipa bunja. Kamen je svijetli. Sve bočne suterenske fasade se takođe oblažu kamenom. Ostale fasade obrađuju se kao demit fasada sa fasadnim premazom RAL 9001. Fasadna bravanja je od aluminijumskih profila, u bijeloj boji. Ograde na terasama prizemlja i sprata su od stakla. Krov objekta je kosi, dvovodni, nagib 20°. Stepenište koje je dio parternog uređenja, takođe se oblaže kamenom iz lokalnih majdana.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, kako je članom 126 stav 6 Zakona o upravnom postupku utvrđeno, da ako drugostepeni organ nađe da u prvostepenom postupku, činjenice nisu u potpunosti utvrđene ili da su pogrešno utvrđene, odnosno da podnosiocu žalbe nije data mogućnost da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, može sam dopuniti postupak i otkloniti nedostatke. Ako drugostepeni organ nađe da se na osnovu utvrđenih činjenica upravna stvar mora riješiti drugačije nego što je riješena prvostepenim rješenjem, drugostepenim rješenjem će poništiti prvostepeno rješenje i sam riješiti upravnu stvar.

Sa izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja – član 126 stav 6 Zakona o upravnom postupku.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom Sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Peđa Davidović, dipl. pravnik



Davidović