



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: 05-332/24-9496/8  
Podgorica, 05.02.2025. godine

**BOŽOVIĆ PLUS DOO**

**BUDVA**  
Lazi bb, hotel Vistamar

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/24-9496/8  
Podgorica, 05.02.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), kao i člana 18, 112 i 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Božović plus“ Doo Budva za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LD Studio“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 21.11.2024.godine u 09:40:54 + 01'00', za izgradnju apartmanskog objekta 2\*, na lokaciji koju čini UP 22, blok br.36, koju čini kat.parcela br.931/2 KO Budva, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.26/08), Opština Budva, donosi

## R J E Š E N J E

**Odbija se** zahtjev podnosioca „Božović plus“ Doo Budva za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LD Studio“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 21.11.2024.godine u 09:40:54 + 01'00', za izgradnju apartmanskog objekta 2\*, na lokaciji koju čini UP 22, blok br.36, koju čini kat.parcela br.931/2 KO Budva, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.26/08), Opština Budva.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/24-9496/1 od 08.07.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Božović plus“ Doo Budva zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LD Studio“ DOO Budva, za izgradnju apartmanskog objekta 2\*, na lokaciji koju čini UP 22, blok br.36, koju čini kat.parcela br.931/2 KO Budva, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Podkošljun" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.26/08), Opština Budva.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena

su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 116 Zakon o upravnom postupku, utvrđeno je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju dopunjenog idejnog rješenja, ovaj Direktorat uputio je na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Uvidom u predmetni zahtjev konstatovano je da je potrebno je dostaviti geodetsku podlogu ovjerenu od strane licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci.

Neophodno je dostaviti Izjavu geodetske licencirane organizacije: o tačnoj lokaciji planiranog objekta, sa podacima od kojih katastarskih/urbanističkih parcela ili njihovih dijelova se sastoji lokacija objekta i u kojoj površini, kao i preko kojih katastarskih/urbanističkih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je obezbijeđen prilaz lokaciji i objektu i u čijem vlasništvu su iste.

Planom definisana udaljenost građevinske linije od regulacione iznosi 3,00m. Prema grafičkom prilogu br. 03 – Situacija – regulacija i nivelacija, utvrđena je udaljenost GL od RL koja iznosi 284cm i 294cm. Neophodno je korigovati položaj građevinske linije u skladu sa zadatim.

Planskim dokumentom u poglavlju 6.7.2. Horizontalna i vertikalna regluacija je definisano da je kota prizemlja na terenu u nagibu u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše do 3,50m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela

objekta. Prema grafičkom prilogu br.14 – Zapadna fasada, utvrđeno je da je kota prizemlja 6,00m iznad kote terena najnižeg dijela objekta, što upućuje na prekoračenje dozvoljene spratnosti planiranog objekta.

Takođe, prema Planskom dokumentu suteran se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteran. Prema grafičkim prilogima Zapadna i Sjeverna fasada etaža označena kao "garaža -1" se nalazi iznad kote terena i kao takva se ne može smatrati suterenskom etažom. Površinu garaže -1 je neophodno uzeti u obračun BGP objekta i uračunati u spratnost kao nadzemnu etažu.

U skladu sa gore navedenim neophodno je korigovati spratnost i BGP objekta u skladu sa parametrima definisanim Planskim dokumentom.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje evidentirane su 32 apartmanske jedinice, dok je prema tabeli urbanistickih parametara iz Planskog dokumenta za predmetnu UP dozvoljeno 19 stanova (apartmana). Neophodno je korigovati broj apartmanskih jedinica u skladu sa dozvoljenim.

Neophodno je dostaviti osnove II i III sprata.

U obračun BRGP objekta je potrebno uračunati tehničke prostorije u tavanom prostoru.

Potrebno je preispitati arhitektonsko oblikovanje ulaznih zona u objekat. Članom 44 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl. List Crne Gore", br. 36/18) je definisano da Prilazi do ulaza, ulaz i naziv ugostiteljskog objekta treba da budu osvijetljeni u vrijeme rada objekta noću. Glavni ulaz i spoljašnji natpisi ugostiteljskog objekta treba da odražavaju stil i karakteristike objekta. Ovo se odnosi na pažljivo planiranje ulaza, korišćenje kvalitetnih materijala, adekvatno osvijetljenje i jasno definisane pristupe. Ulazna zona treba da bude precizno definisana i arhitektonski akcentovana.

Neophodno je dostaviti 3D vizuelizaciju objekta zajedno sa izgledom krova i prikazom postojećeg okruženja. Takođe, potrebno je dostaviti 3D vizuelizaciju uklapanja objekta u šire okruženje.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva br. 05-332/24-9496/5 od 20.12.2024. godine- dokaz povratnica broj 05-332/24-9496/5 od 20.12.2024. godine, sa potpisom primaoca i naznakom lično od 20.12.2024. godine.

Aktom br. 05-332/24-9496/6 od 24.12.2024. godine. godine, podniet je zahtjev za produžetak roka za dostavljanje dokumentacije shodno obavještenju ovog Ministarstva br. 05-332/24-9496/5 od 20.12.2024. godine.

Shodno članu 115 st.1 Zakona o upravnom postupku, kojim je utvrđeno da ako se upravni postupak zbog složenosti upravne stvari ne može završiti u propisanom roku, rok se može produžiti za vrijeme koje je potrebno za donošenje rješenja, pri čemu to vrijeme

ne može da bude duže od polovine roka iz člana 114.ovog zakona, te je ovaj Direktorat produžio rok za donošenje odluke u predmetnoj stvari koji je istekao, shodno članu 115 st.2 Zakona o upravnom postupku, dana 31.01.2025 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, ni u dodatnom roku, to je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

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

**Mirjana Đurišić**

