



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: 05-332/25-10102/2
Podgorica, 01.10.2025. godine

OLYMPUS FINANCE GROUP DOO

HERCEG NOVI
Njegoševa br.136

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: 05-332/25-10102/2
Podgorica, 01.10.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 72 stav 5 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 "OLYMPUS FINANCE GROUP" doo Herceg Novi, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za Montažno demontažni privremeni objekat – ugostiteljska terasa na lokaciji 5.70, KP 965/6 KO Tivat, Opština Tivat, donosi

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev "OLYMPUS FINANCE GROUP" doo Herceg Novi, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za Montažno demontažni privremeni objekat – ugostiteljska terasa na lokaciji 5.70, KP 965/6 KO Tivat, Opština Tivat, projektovano od strane "MEGRAP" doo Podgorica, shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Tivat za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. godine.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-10102/1 od 13.08.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se "OLYMPUS FINANCE GROUP" doo Herceg Novi, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za Montažno demontažni privremeni objekat – ugostiteljska terasa na lokaciji 5.70, KP 965/6 KO Tivat, Opština Tivat, projektovano od strane "MEGRAP" doo Podgorica.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 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 72 stav 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), propisano je da izuzetno iz stava 3 ovog člana, za područja morskog dobra, odnosno nacionalnog parka, program privremenih objekata donosi pravno lice koje upravlja morskim dobrom, odnosno nacionalnim prakom, uz saglasnost Ministarstva, organa državne uprave nadležnog za turizam, organa uprave nadležnih za zaštitu kulturnih dobara i zaštitu životne sredine u odnosu na zaštićena područja, kao i organa uprave nadležnog za saobraćaj u odnosu na privremene objekte uz državni put i organa lokalne uprave nadležnog za saobraćaj u odnosu na privremene objekte uz opštinski put i po prethodno pribavljenom mišljenju jedinice lokalne samouprave za čiju teritoriju se donosi program privremenih objekata.

Uz idejno rješenje podnosilac zahtjeva je dostavio Urbanističko tehničke uslove br.0210-668/272 izdate dana 30.08.2024. godine od strane Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Predmetni montažno demontažni privremeni objekat – ugostiteljska terasa predviđen je na lokaciji 5.70, na katastarskoj parceli broj 965/6 KO Tivat, shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Tivat za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. godine. Na lokaciji je predviđena ugostiteljska terasa maksimalne površine 105 m². U uslovima je dat opis za ugostiteljsku terasu:

Ugostiteljska terasa koja se postavlja na daščanoj podlozi ili podlozi od betonskih ploča natkrivena drvenom ili metalnom (Alu) konstrukcijom – pergola sa platnom, ili suncobranima bijele, bež ili druge boje koja se uklapa u ambijent.

Prema navedenom Programu, za ugostiteljske terase važe i sljedeći uslovi:

- Terasa se organizuje na postojećoj gotovoj podlozi, a u slučaju da postojeća podloga nije odgovarajuća, može se postaviti montažno-demontažna podloga (deking ili sl.). Podna platforma ne može biti visine veće od 10cm.
- Elementi terase treba da dimenzijama, težinom, međuspratnim vezama i postavljanjem, omogućavaju brzu montažu, demontažu i transport, ne oštećuju površinu na koju se postavljaju, okolno zelenilo, i da budu pogodni za nesmetano kretanje djece, starijih osoba i lica sa invaliditetom.
- Opremu ugostiteljskih terasa čine stolovi, stolice, suncobrani, žardinjere i eventualno ograde. Za zaštitu od sunca na otvorenim terasama na javnim površinama dozvoljeno je samo postavljanje suncobrana ili tendi (izuzetno pergola i lakih konstrukcija ako je u skladu sa ambijentalnim vrijednostima prostora i ako je Programom tako definisano za konkretnu lokaciju).
- Ukoliko je Programom na konkretnoj lokaciji dozvoljeno postavljanje pergole u sklopu ugostiteljske terase, ona se može postaviti iznad ulaza u poslovne prostore ili može biti samostojeća, izrađuje se od drvene konstrukcije i prekrivena je puzavicama ili vinovom lozom, izuzetno bijelim platnom, ukoliko uslovi na terenu ne omogućavaju sađenje vegetacije.
- Suncobrani kao oprema ugostiteljske terase ne smiju biti agresivni oblikom, veličinom i bojom i moraju biti uniformni. Prihvatljivi su suncobrani prekriveni isključivo akrilnim impregniranim platnom i sklopivim mehanizmom. Nisu prihvatljivi

zastori od PVC materijala za suncobrane ili za druge vrste natkrivanja. Boja platna (zastora) treba da bude diskretna. Poželjna je bijela i bež boja dok se u izuzetnim slučajevima kada se to potvrđuje analizom okolnog ambijenta mogu koristiti i neke druge boje (teget, bordo, tamnija zelena...), ali nikako jarke i agresivne boje.

- Na javnim površinama nije dozvoljeno isticanje reklamnih sadržaja na suncobranama i tendama koji se ne odnose na natpise naziva lokala. Natpisi naziva lokala mogu se naći na obodima tendi i moraju biti u skladu sa osnovnim tonom pokrivača.
- Oprema ugostiteljskih terasa treba da bude lagana, ujednačena, jednostavnih linija, po mogućnosti od prirodnih materijala. Savremeni dizajn je veoma preporučljiv.
- Postavljanje uređaja za hlađenje i zagrijavanje terase električnom energijom vrši se u skladu sa posebnim propisima koji se odnose na električne i termotehničke instalacije.

Uvidom u idejno rješenje, utvrđuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan montažno-demontažni privremeni objekat – ugostiteljska terasa, bruto površine 60 m². Terasa je postavljena na podlogu od dekinga i natkrivena metalnom konstrukcijom, koja je bojena u bijelu boju i zaštićena od uticaja morske sredine, preko koje je razapeto platno u bež tonovima. Prostor terase dodatno je oplemenjen pažljivo odabranim zelenilom, čime se postiže harmoničan i prijatan ambijent. Urbani mobilijar na terasi dizajniran je u savremenom stilu, izrađen od drveta, kombinujući minimalističke linije, visokokvalitetne materijale i višenamjensku funkcionalnost. Koncept se zasniva na ravnim linijama, modularnosti i integrisanim naslonima, što doprinosi estetskoj i funkcionalnoj vrijednosti prostora.

Napomena: Nakon izrade dokumentacije tražene UTU potrebno je JPMD dostaviti Revidovani glavni projekat (na CD-u u zaštićenoj verziji), original ili ovjerenu kopiju Saglasnosti Glavnog državnog arhitekta i Saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara. Za sve privremene objekte na području Bokotorskog zaliva, neophodno je pribaviti konzervatorske uslove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je idejno rješenje za Montažno demontažni privremeni objekat – ugostiteljska terasa na lokaciji 5.70, KP 965/6 KO Tivat, Opština Tivat, projektovano od strane "MEGRAP" doo Podgorica, u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, izdatih na osnovu smjernica iz Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Tivat za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. godine, te je zahtjev riješio kao u dispozitivu.

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





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 09-042/22-227/3
Podgorica, 30.09.2025. 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.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Peđa Davidović

Peđa Davidović

Dostavljeno:

-naslovu;

-a/a.



MINISTAR
Slaven Radunović



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 09-042/22-227/3

Podgorica: 30.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, rješavajući u ponovnom postupku po Presudi Upravnog suda Crne Gore U.br. 10135/22 od 04.11.2024. godine, kojom je poništena drugostepena odluka Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj UPII 09-332/22-227/2 od 30.09.2022. godine, donijeta u predmetnoj stvari po žalbi „Architecture & Development“ doo Budva i „Ponyo“ doo Budva, koje zastupa punomoćnik AK Prelević OD Podgorica, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva broj UPI-22-332/21-162/10 od 25.07.2022. godine, na osnovu člana 88 stav 5 Zakona o planiranju prostora i zgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i člana 18, 46 stav 1 i 126 stav 4 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

ODBIJA SE žalba „Architecture & Development“ doo Budva i „Ponyo“ doo Budva, izjavljena na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva broj UPI-22-332/21-162/10 od 25.07.2022. godine, kao neosnovana.

O b r a z l o ž e n j e

Presudom Upravnog suda Crne Gore U.br. 10135/22 od 04.11.2024. godine, poništena je drugostepena odluka Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj UPII 09-332/22-227/2 od 30.09.2022. godine, donijeta u predmetnoj stvari po žalbi „Architecture & Development“ doo Budva i „Ponyo“ doo Budva, koje zastupa punomoćnik AK Prelević OD Podgorica, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva broj UPI-22-332/21-162/10 od 25.07.2022. godine.

Naime, citiranom presudom, usljed nedostataka zbog kojih nije mogao ispitati zakonitost istog, ne upuštajući se u činjeničnu osnovanost tužbenih navoda, Sud je poništio osporeno rješenje sa pozivom na član 23 Zakona o upravnom sporu, te naložio ovom organu sprovođenje novog postupka uz uvažavanje primjedbi iz citirane presude.

Ožalbenim rješenjem, odbijen je zahtjev br. UPI-22-332/21-162/1 od 06.12.2021. godine, podnosioca „Architecture & Development“ doo Budva i „Ponyo“ doo Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta na k.p. 1798/4, 1799/1, 1801/4 KO Reževići I, na dijelu UP 24, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Skočiđevojka II“ („Slist CG – opštinski propisi“ br. 54/10) izrađenim od strane „Project engineering renaissance“ doo Podgorica.

Na navedeno rješenje, žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, iz svih zakonom propisanih razloga. Isti u bitnom navodi da je suprotno navodima glavnog gradskog arhitekta, dostavio cjelokupnu traženu dokumentaciju, da je aktivno učestvovao u postupku, inicirao tri sastanka kako bi uvažio sve sugestije u pogledu vizuelnog izgleda objekta i izmijenio idejno rješenje u cilju dobijanja saglasnosti. Žalitelj dalje objašnjava da je implementirao sve tražene izmjene i da je time idejno rješenje pretpjelo značajne promjene, kao i da je trećom izmjenom dobilo svoju konačnu verziju. Isti dalje navodi da je ožalbeno rješenje donijeto nakon više od pola godine, ukazujući time na grubo kršenje pravila postupka i na rok od 15 dana za donošenje rješenja od strane glavnog gradskog arhitekta.

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

Članom 87 stav 4 Zakona, tač. 1-6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br.064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20) propisano je da glavni državni arhitekta 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 građevinskim linijama); 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 za urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije i 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88. stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da poslovi glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade do 3000 m2 bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2,3,5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave.

Stavom 4 člana 88 Zakona, utvrđeno je da glavni gradski arhitekta može imati stručnu službu, a stavom 5 istog člana Zakona, propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta odlučuje Ministarstvo.

Cijeneći sadržinu ožalbenog rješenja, navode iz žalbe, te cjelokupne spise predmeta, drugostepeni organ je utvrdio da je pobijano rješenje sačinjeno u skladu sa članom 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku, kojim je jasno propisano da obrazloženje rješenja treba da bude razumljivo i da 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 glavne razloge za donijetu odluku.

Navodi žalitelja da je idejno rješenje u potpunosti usklađeno sa osnovnim urbanističkim parametrima, ne stoje iz sledećih razloga:

U tehničkom opisu tekstualnog dijela idejnog rješenja, potpisanog od strane ovlaštenog inženjera, navedeno je da je projektovan veći koeficijent izgrađenosti ($I_i=0.49$) na predmetnom dijelu UP 24 od vrijednosti koje se odnose na cjelokupnu urbanističku parcelu ($I_i=0.45$), i to shodno Ugovoru između kupca i prodavca. Kako je u tabeli sa urbanističkim parametrima iz predmetnog planskog dokumenta, za urbanističku parcelu broj 24 data mogućnost izgradnje dva objekta na parceli, napominjemo da je, u skladu sa uslovima iz planskog dokumenta, za parcele veće od 1000m² potrebno uraditi rješenje sa brojem objekata, uređenjem terena, prilazima objektima, pješačkim i kolskim saobraćajnicama, nivelacijom objekata i slično, u skladu sa parametrima iz studije lokacije. Međutim, kako je idejnim rješenjem projektovan objekat na dijelu urbanističke parcele, ukazujemo na član 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) - kojim je propisana mogućnost građenja na dijelu urbanističke parcele, pod uslovom da se se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele. S tim u vezi, nije moguće bilo kakvim ugovorom vršiti izmjene zakonskih propisa niti parametara propisanih planskim dokumentom. Shodno navedenom, te uvidom u idejno rješenje, zaključuje se da je projektovan objekat koji svojim gabaritom premašuje planom zadati indeks izgrađenosti ($I_i=0.45$).

Osim toga, planskim dokumentom je za UP24 propisan maksimalni indeks zauzetosti 0.18, što u konkretnom slučaju, za dio urbanističke parcele koji je površine 1000m², maksimalna površina pod objektom iznosi 180m². Uvidom u grafičke priloge, konstatuje se da je projektovana površina osnove suterena neto=204,84m², bruto 61,64 (u obračun bruto površine nisu ušla tehničke prostorije), osnove prizemlja 245,75m² i osnove prvog sprata 188,55 što predstavlja prekoračenje planom zadatog indeksa zauzetosti. Takođe se konstatuje da je u Izjavi odgovornog inženjera o ostvarenim urbanističkim parametrima, kao i usklađenosti sa zadatim parametrima UP i GL, navedeno da je ostvarena zauzetost pod objektom 107.15m², odnosno da je ostvaren indeks zauzetosti 0.10. Napominjemo da, u skladu sa članom 110 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore”, broj 24/10 i 33/14), indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže i ne može da se tumači kao vrijednost samo na nivou prizemlja.

Navodi žalitelja da je najveća prepreka dobijanju saglasnosti na idejno rješenje zapravo forma tradicionalne arhitekture koja nije ispoštovana i da je zaključak Glavnog gradskog arhitekta proizvoljan, te da zabiljeno oko prozora, izražen pun i prazan odnos, kovano gvožđe i pune stepenice nisu tradicionalni elementi crnogorske arhitekture venecijanske istorije iz XV vijeka, i da stolarija i ograde od drveta ne mogu da se održe zbog soli mora i vlage, zbog čega je upotrijebljen metal – ne stoje iz sledećih razloga:

U poglavlju 9 *Uslovi za arhitektonsko oblikovanje*, Urbanističko-tehničkih uslova broj 06-332/20-789/4 od 11.11.2020. godine, navodi se: Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent. Sve fasade moraju biti obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje, u duhu graditeljske tradicije ovog kraja, štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za drvenariju i pergola. Kamene ploče za terase i pižune. Ako postoji omalterisani dio fasade, obojiti u bež ili mliječno bijelu boju. Ograde na terasama su pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni element treba da budu pune – podzidane, obrađene klesanim kamenom. Shodno navedenom, a uvidom u dostavljeno idejno rješenje,

ovaj organ konstatuje da nisu ispoštovani uslovi u pogledu materijalizacije, odnosno da nisu projektovane adekvatne ograde, detalji oko prozora i materijalizacija otvora.

Kako shodno članu 87 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta u pogledu usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima i smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, uvidom u idejno rješenje Ministarstvo iz gore navedenih razloga konstatuje da istim nisu ispoštovani osnovni urbanistički parametri, niti propisani uslovi za oblikovanje i materijalizaciju. Ovo ministarstvo upućuje da navodi žalitelja koji se odnose na parking mjesta, procenat ozelenjenosti i poziciju bazena u okviru idejnog rješenja nisu relevantni za odlučivanje o predmetnom idejnom rješenju jer ne bi uticali na konačan ishod postupka.

Što se tiče navoda žalitelja da je pobijano rješenje donijeto nakon više od pola godine, čime se grubo krše pravila postupka kao i člana 87 stav 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je žalitelj iskoristio mogućnost koju mu Zakon pruža u zaštiti i ostvarenju svojih prava, a to je u konkretnom žalba u slučaju čutanja uprave, koja je kod prvostepenog organa zavedena pod službenim brojem UPI-22-332/21-162/9 na dan 19.07.2022. godine, potpisana i ovjerena od strane punomoćnika žalitelja Advokatske kancelarije Prelević. Prvostepeno rješenje glavni gradski arhitekta donosi 25.07.2022. godine, što ukazuje na nepodudarnost na navode žalitelja da je rješenje donijeto nakon više od pola godine. Imajući u vidu pobrojane manjkavosti idejnog rješenja i nadležnosti glavnog gradskog arhitekta, to je jasno da isti nije mogao dati saglasnost na podnijeti zahtjev, već je isti pravilno postupio kad je donio rješenje o odbijanju saglasnosti.

Sa izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja – član 126 stav 4 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



Davidović



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: 05-7/25-5743/5
Podgorica, 26.09.2025. godine

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
Direkcija za urbanistički nadzor

OVDJE

Dopisom br.09-7/25-5743/5 od 09.09.2025.godine proslijeđena je inicijativa za provjeru projekta za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima na koji je data saglasnost glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor.

Shodno članu 130 stav 1 tačka 6 Zakona o uređenju prostora propisano je da Urbanistički inspektor provjerava, naročito, da li je idejno rješenje na osnovu kojeg je izdata saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta izrađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, u pogledu osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji), kao i uslovima za parkiranje i garažiranje vozila, stepenom ozelenjenosti i namjenom objekta.

Imajući u vidu prednje navedeno, a u smislu članu 62 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) dostavlja se inicijativa za provjeru projekta za rekonstrukciju u postojećim gabaritima, a shodno članu 130 stav 1 tačka 6 Zakona o uređenju prostora i člana 22 Zakona o izgradnji objekata.

**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

Broj: 05-332/25-10596/4
Podgorica, 01.10.2025. godine

UPRAVA ZA BEZBJEDNOST HRANE, VETERINU I FITOSANITARNE POSLOVE

PODGORICA
Serdara Jola Piletica br.26

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-10596/4
Podgorica, 01.10.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 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 "Uprava za bezbjednost hrane, veterinu i fitosanitarne poslove", za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „URBI.PRO” d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekata za fitosanitarne i veterinarske kontrole na graničnom prelazu Božaj, na katastarskoj parceli br. 3440 KO Hoti, Opština Tuzi, shodno Odluci o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju lokalnih objekata od opšteg interesa – objekti od ruralnog razvoja (objekti za granične inspekcijske veterinarske i fitosanitarne preglede) u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Podgorice, broj 01-332/25-4007/3 od 08.07.2025.godine, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva "Uprava za bezbjednost hrane, veterinu i fitosanitarne poslove", na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „URBI.PRO” d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.09.2025.godine u 13:29:57 +02'00', za izgradnju objekata za fitosanitarne i veterinarske kontrole na graničnom prelazu Božaj, na katastarskoj parceli br. 3440 KO Hoti, Opština Tuzi, shodno Odluci o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju lokalnih objekata od opšteg interesa – objekti od ruralnog razvoja (objekti za granične inspekcijske veterinarske i fitosanitarne preglede) u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Podgorice, broj 01-332/25-4007/3 od 08.07.2025.godine, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 722,86m² (objekat broj 1: 466,32m²; objekat broj 2: 256,54m²) (odlukom definisano: 800m² (objekat broj 1: 500m² i objekat broj 2: 300m²)); indeksa izgrađenosti 0,04 (odlukom nije definisano); površine pod objektima 722,86m² (odlukom nije definisano); indeksa zauzetosti 0,04 (odlukom nije definisano); spratnosti P (odlukom definisano P) - 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).

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/25-10596/1 od 02.09.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se "Uprava za bezbjednost hrane, veterinu i fitosanitarne poslove" zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „URBI.PRO” d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekata za fitosanitarne i veterinarske kontrole na graničnom prelazu Božaj, na katastarskoj parceli br. 3440 KO Hoti, Opština Tuzi, shodno Odluci o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju lokalnih objekata od opšteg interesa – objekti od ruralnog razvoja (objekti za granične inspekcijske veterinarske i fitosanitarne preglede) u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Podgorice, broj 01-332/25-4007/3 od 08.07.2025.godine.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 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 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 obaveznošću 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Odlukom o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju lokalnih objekata od opšteg interesa – objekti od ruralnog razvoja (objekti za granične inspeksijske veterinarske i fitosanitarne preglede), broj 01-332/25-4007/3 od 08.07.2025.godine, izdata od strane Opština Tuzi, određena je lokacija za izgradnju objekata za granične inspeksijske veterinarske i fitosanitarne preglede na katastarskoj parceli broj 3440 KO Hoti, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Podgorice.

Dozvoljena je izgradnja dva objekta. Maksimalna bruto razvijena površina objekta broj 1 u osnovi iznosi 500,00m². Maksimalna bruto razvijena površina objekta broj 2 u osnovi iznosi 300,00m². Dozvoljena spratnost objekata je P (prizemlje).

Projektom obuhvatiti kolski prilaz ka katastarskoj parceli, koja je predmet Odluke. Materijalizaciju i tehničke karakteristike objekta odrediti projektnom dokumentacijom u skladu sa planiranom namjenom objekta.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „URBI.PRO“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.09.2025.godine u 13:29:57 +02:00', za izgradnju objekata za fitosanitarne i veterinarske kontrole na graničnom prelazu Božaj, na katastarskoj parceli br. 3440 KO Hoti, Opština Tuzi, shodno Odluci o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju lokalnih objekata od opšteg interesa – objekti od ruralnog razvoja (objekti za granične inspeksijske veterinarske i fitosanitarne

preglede) u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Podgorice, broj 01-332/25-4007/3 od 08.07.2025.godine, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekata za fitosanitarne i veterinarske kontrole na graničnom prelazu Božaj, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 722,86m² (objekat broj 1: 466,32m²; objekat broj 2: 256,54m²) (odlukom definisano: 800m² (objekat broj 1: 500m² i objekat broj 2: 300m²)); indeksa izgrađenosti 0,04 (odlukom nije definisano); površine pod objektima 722,86m² (odlukom nije definisano); indeksa zauzetosti 0,04 (odlukom nije definisano); spratnosti P (odlukom definisano P).

Idejnim rješenjem su predviđena dva slobodnostojeća objekta, spratnosti P, u okviru kojih su predviđeni sadržaji neophodni za funkcionisanje veterinarske i fitosanitarne inspekcije na graničnom prelazu Božaj. U tehničkom opisu, koji čini sastavni dio idejnog rješenja, je opisan sadržaj objekata sa tabelarnim pregledom ostvarenih kapaciteta.

Parking za zaposlene nalazi se u neposrednoj blizini glavnog ulaza, dok se dodatni parkinzi za kamione koji čekaju inspekciju nalaze istočno i zapadno od objekta sa strana gdje je pristupna rampa, i trotoarom je odvojen od objekta.

Kao završna obloga fasada javlja se termoizolaciona fasada debljine d=10cm završno obrađena bavalitom u boji RAL 9010. Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja planirani objekti svojom formom i upotrijebljenim materijalima ne narušavaju zatečene arhitektonske i ambijentalne vrijednosti uže i šire lokacije i u skladu je sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta) kao i sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva "Uprava za bezbjednost hrane, veterinu i fitosanitarne poslove", na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „URBI.PRO“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 16.09.2025.godine u 13:29:57 +02'00", za izgradnju objekata za fitosanitarne i veterinarske kontrole na graničnom prelazu Božaj, na katastarskoj parceli br. 3440 KO Hoti, Opština Tuzi, shodno Odluci o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju lokalnih objekata od opšteg interesa – objekti od ruralnog razvoja (objekti za granične inspeksijske veterinarske i fitosanitarne preglede) u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Podgorice, broj 01-332/25-4007/3 od 08.07.2025.godine, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa 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).

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





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: 05-332/25-10979/3
Podgorica, 30.09.2025. godine

„Arch and soul“ d.o.o.

Bijelo Polje
Živka Žižića br.2

Aktom zavedenim kod ovog Ministarstva pod brojem 05-332/25-10979/2 od 26.09.2025.godine obratili ste se zahtjevom za mišljenje da li je dozvoljeno građenje objekta na manjoj udaljenosti od 3,00m na UP 4.5 u zahvatu DUP-a „Budva centar – izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 25/11), budući da udaljenost novoplaniranog objekta od granice susjedne kp iznosi 263cm.

S tim u vezi ukazujemo vam sljedeće:

Shodno planskom dokumentu građevinska linija je definisana u grafičkom prilogu br.9 – *Regulaciono rješenje*, gdje su date koordinate analitičko-geodetskih tačaka planiranih građevinskih linija. Prema grafičkom prilogu bočne građevinske linije su postavljene na odstojanjima 75-100cm, 100-200cm, 200-300cm i preko 300cm od granice parcele, a zadnja građevinska linija je definisana kao minimalna, na odstojanju 100-200cm, i optimalna, na odstojanju 200-400cm od granice parcele.

Takođe, položaj građevinske linije je definisan i opisno, u tekstualnom dijelu planskog dokumenta, u poglavlju *Regulaciono i nivelaciono rješenje – sa parcelacijom i pokazateljima po blokovima*, gdje je propisano da je unutrašnja regulacija definisana sa više linija građenja, koje definišu uslove građenja u okviru parcela. Dalje se navodi da je građevinska bočna regulacija prema susjedu definisana na način:

- objekti mogu da se grade do ivice parcele, ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele;
- mogu da se grade na udaljenosti 75-100cm od susjeda uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijenskih prostorijskih;
- mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od susjeda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima;
- **udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta.**

Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja:

- odstojanje do 200cm pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima;

- odstojanje do 400cm pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima.

S tim u vezi, planskim dokumentom je omogućeno građenje objekta na manjoj udaljenosti od 3,00m od bočnog susjeda ukoliko su ispoštovani gore navedeni uslovi regulacije i mogućnosti otvaranja otvora.

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

Mirjana Đurišić





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: 05-332/25-11161/2
Podgorica, 29.09.2025. godine

LIDL CRNA GORA DOO

PODGORICA

Bul.Džordža Vašingtona br.98

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: 05-332/25-11161/2
Podgorica, 29.09.2025. 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 „LIDL Crna Gora“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Optimus Project“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.09.2025. godine u 20:16:24+ 02' 00', za izgradnju prodajno - skladišnog objekta, na katastarskoj parceli br. 5560/2 KO Ulcinj, Opština Ulcinj, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „LIDL Crna Gora“ Doo Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Optimus Project“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.09.2025. godine u 20:16:24+ 02' 00', za izgradnju prodajno - skladišnog objekta, na katastarskoj parceli br. 5560/2 KO Ulcinj, Opština Ulcinj, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 2.655,36m² (odlukom zadato 2.656m²), površine pod objektom 2.580,12m²; spratnosti P (G) (odlukom zadato visoko prizemlje sa galerijom) - 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

Aktom broj 05-332/25-11161/1 od 15.09.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „LIDL Crna Gora“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Optimus Project“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.09.2025. godine u 20:16:24+ 02' 00', za izgradnju prodajno - skladišnog objekta, na katastarskoj parceli br. 5560/2 KO Ulcinj, Opština Ulcinj.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 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 građevniskoj 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 obavezno 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Odluku o određivanju lokacije sa elementima urbanističko tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa br.01-041/25-421/7 od 22.08.2025.godine izdatu od strane Opštine Ulcinj i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u idejnog rješenja arhitektonskog projekta projektovanog od strane „Optimus Project“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.09.2025. godine u 20:16:24+ 02' 00', za izgradnju prodajno - skladišnog objekta, na katastarskoj parceli br. 5560/2 KO Ulcinj, Opština Ulcinj, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja prodajno - skladišnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 2.655,36m² (odlukom zadato 2.656m²), površine pod objektom 2.580,12m²; spratnosti P (G) (odlukom zadato visoko prizemlje sa galerijom).

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji planiran prodajno - skladišni objekat formiran kao jednostavna, kubična struktura sa istaknutom nadstrešnicom i logom. Ravna fasada razbijena je zadebljanjima u vidu stubova. Vizuelno se izdvajaju dvije cjeline objekta - donja bijela demit fasada zajedno sa staklenom zid zavjestom i gornja cjelina koju čine paneli u sivoj boji, sa bočnih strana iskošeni, prateći krov. U dijelu ulaza u objekat predviđena je nadstrešnica obrađena na isti način i oslonjena na stubove. Krov objekta je planiran kao kosi, jednovodan, nagiba 2 stepena. Parterno uređenje oko objekata je planirano kroz slobodne zelene površine,

ulice, parking u rasteru i trotoari oko objekta. Zelene površine na parteru zauzimaju 15% ukupne površine parcele.

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

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „LIDL Crna Gora“ Doo Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Optimus Project“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.09.2025. godine u 20:16:24+ 02' 00', za izgradnju prodajno - skladišnog objekta, na katastarskoj parceli br. 5560/2 KO Ulcinj, Opština Ulcinj, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih parametarima (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).

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





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: UPI 05-333/25-4046/21
Podgorica, 30.09.2024. godine

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

OVDJE

Aktom broj UPI 06-333/25-4046/14 od 19.09.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili ste se aktom vezano za izmjenu elektronskog potpisa u idejnom rješenju na koje je data saglasnosti Rješenjem br. 05-332/24-9479/4 od 28.10.2024.godine.

S tim u vezi dostavljamo Vam Rješenje o ispravci greške br.05-332/24-9479/5 od 30.09.2025.godine.

U Prilogu:

-Rješenje o ispravci greške br.05-332/24-9479/5 od 30.09.2025.godine.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić





Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-7572/5

Podgorica, 30.09.2025. godine

CALIFORNIA MONTENGRO DOO

BUDVA

Turistička bb, Sveti Stefan

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: 05-332/25-7572/5

Podgorica, 30.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 72 stav 5 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 „**CALIFONIA MONTENGRO**“ Doo iz Budve, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje hotelskog kupališta 21D sa otvorenim šankom i terasom, lokacija 21D, kat.parcela br.1883 KO Sveti Stefan, Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev podnosioca „**CALIFONIA MONTENGRO**“ Doo iz Budve, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje hotelskog kupališta 21D sa otvorenim šankom i terasom, lokacija 21D, kat.parcela br.1883 KO Sveti Stefan, Opština Budva, projektovano od strane „NG Design“ Doo Bar, shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period od 2024 godine -2028 godine.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-7572/1 od 12.06.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „**CALIFONIA MONTENGRO**“ Doo iz Budve, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje hotelskog kupališta 21D sa otvorenim šankom i terasom, lokacija 21D, kat.parcela br.1883 KO Sveti Stefan, Opština Budva, projektovano od strane „NG Design“ Doo Bar.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 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 72 stav 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), propisano je da izuzetno iz stava 3 ovog člana, za područja morskog dobra, odnosno nacionalnog parka, program privremenih objekata donosi pravno lice koje upravlja morskim dobrom, odnosno nacionalnim prakom, uz saglasnost Ministarstva, organa državne uprave nadležnog za turizam, organa uprave nadležnih za zaštitu kulturnih dobara i zaštitu životne sredine u odnosu na zaštićena područja, kao i organa uprave nadležnog za saobraćaj u odnosu na privremene objekte uz državni put i organa lokalne uprave nadležnog za saobraćaj u odnosu na privremene objekte uz opštinski put i po prethodno pribavljenom mišljenju jedinice lokalne samouprave za čiju teritoriju se donosi program privremenih objekata.

Uz idejno rješenje podnosilac zahtjeva je dostavio Urbanističko tehničke uslove br.0206-1076/4-Up izdati dana 22.04.2025.godine od strane Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore kao i Urbanističko tehničke uslove br.0206-1076/5-Up izdati dana 22.04.2025.godine od strane Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Predmetno **hotelsko kupalište 21D sa otvorenim šankom i terasom** predviđeno je na katastarskoj parceli broj 1883 KO Sveti Stefan, shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Budva za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. godine. Na lokaciji je predviđeno hotelsko kupalište sa površinom plažnog prostora od 3145 m², dužine 104 m. Prema prethodno navedenom Programu, hotelsko kupalište je kupalište namijenjeno samo hotelima visoke kategorije sa 4 i 5 zvjezdica. Hotelima sa 5 zvjezdica (veliki hoteli), koji su uređeni po najvišim standardim, radi većeg komfora postavlja se plažni mobilijar na 15 m², a za hotele sa 4 zvjezdice najmanje na 10 m². U sklopu uređenog hotelskog kupališta 21D moguće je formirati otvoreni šank sa terasom i konzervator za sladoled. Otvoreni šank moguće je postaviti maksimalne bruto površine od 30 m². Površina ugostiteljske terase uz otvoreni šank za kupalište 21D iznosi maksimalno 100 m².

Prema navedenom Programu, za kupališta važe sljedeći uslovi:

Uslovi za postavljanje montažno-demontažnih objekata na kupalištima:

Montažno-demontažni objekti koji se mogu postavljati na kupalištima su sljedeći: otvoreni šank, objekat za smještanje plažnog mobilijara, spasilačka osmatračnica i spasilački punkt, informativna zastava, informativna tabla za korisnike kupališta i sanitarni objekti.

- Postavljanje objekta za smještaj plažnog mobilijara moguće je dozvoliti isključivo na kupalištima koja mobilijar izdaju po potrebi i na zahtjev korisnika, odnosno na kraju dnevnog radnog vremena plažni mobilijar (ležaljke i suncobrane) uklanjaju sa kupališne površine;
- Površina na kojoj se postavlja objekta za smještaj plažnog mobilijara ne može se fizički mijenjati odnosno betonirati, odnosno postavlja se isključivo na postojeću odnosno daščanu podlogu, maksimalne visine 10 cm u odnosu na kotu terena. Ne može se postavljati na pješčanom dijelu kupališta.
- Objekat za smještaj plažnog mobilijara izrađuje se od montažnih elemenata, površine je do najviše 16 m², a svojim izgledom je uklopljen u ambijent lokacije.
- Način postavljanja ove vrste privremenih objekata je montiranje na licu mjesta od već napravljenih elemenata konstrukcije, elemenata krova, demontažnih elemenata

vertikalnih pregrada (staklo, leksan, lim, tegola i drugo), demontažne podne platforme. Na isti način se vrši i demontaža.

- Spasilačka osmatračnica i spasilački punkt postavljaju se na djelovima kupališta sa većom koncentracijom kupaca, na pozicijama koje obezbjeđuju dobru preglednost kupališta i akvatorijuma, po mogućnosti na prirodnom uzvišenju. Površina spasilačke osmatračnice u osnovi može biti do 4m².
- Spasilački punkt je otvoreni prostor u funkciji privremenog objekta koji se određuje na većim kupalištima, na svakih 50m dužine kupališta, između dvije kule, u neposrednoj blizini vode, na koji se u toku dnevnog radnog vremena kupališta smješta spasilačka oprema potrebna za hitnu intervenciju (dvočlona, bova za spašavanje, signalizacione zastave, oprema za prvu pomoć). Nakon dnevnog radnog vremena ova se oprema uklanja sa kupališnog dijela.
- Informativna zastava se postavlja na spasilačkoj kuli i/ili spasilačkom punktu i može biti u tri boje (zelena, žuta i crvena). Informativna zastava može da sadrži i informativni natpis o kupalištu (plava zastavica). Informativna zastava se postavlja na jarbolu na mjestu koje je vidljivo većini korisnika kupališta. Visina jarbola ne smije biti manja od 5 m.
- Informativne table na kupalištu su sljedećih dimenzija:
 - 1) tabla sa informacijama o kupalištu, dimenzija konstrukcije 260 x 100 cm i dimenzija table 100x100cm;
 - 2) tabla sa informacijama o plažnom redu, dimenzija 70 x 130cm;
 - 3) tabla sa informacijama o bezbjednosti kupaca, dimenzija 100x150 cm.Konstrukcija informativne table za korisnike kupališta je metalna, pričvršćena za tlo na način primjeren postojećoj podlozi.

Uslovi za postavljanje pokretnih privremenih objekata na kupalištima:

Pokretni privremeni objekti, odnosno oprema i uređaji koji se mogu naći na kopnenom dijelu kupališta su: kabine za presvlačenje, plažni tuševi, pokretni toaleti, mobilni sanitarni blok, sef na kupalištu, plažni mobilijar, dječje igralište, konzervator za sladoled, rashladna i izložbena vitrina za prodaju hrane i pića, prodajni pult. Navedena oprema i uređaji se, za razliku od montažno-demontažnih objekata, nakon završetka sezone uklanjaju sa kupališta.

- Za kabine za presvlačenje, ležaljke, suncobrane, plažne stočice i sl. potrebno je obezbijediti adekvatnu lokaciju i raspored u okviru kupališta.
- Kabine za presvlačenje i plažni tuševi moraju biti postavljeni po obodu plažne površine i/ili u neposrednom zaleđu pješčanog dijela kupališta. Preporuka je da se kabine za presvlačenje grupišu sa plažnim tuševima.
- Teže pomični elementi plažne opreme i mobilijara kao što su je baldahini, kante za otpatke, sefovi na plaži i dr. treba da budu postavljeni na način da se obezbijedi komfor korisnicima kupališta (sunce, pristup moru, prirodni hlad itd.), ne ometa se slobodno kretanje u prostoru kupališta i omogućava kontrola korišćenja opreme i njeno jednostavno servisiranje i održavanje.
- Režim korišćenja opreme na plaži, površina kupališta koja mora biti oslobođena od plažne opreme (ležaljke, suncobrane, stočice, kante za otpatke i dr.), dakle slobodni prostor s jedne i raspored odobrene količine plažne opreme u prostoru s druge strane utvrđuje se Ugovorom o zakupu, u odnosu na režim kupališta (hotelsko, javno, gradsko, specijalno itd).

- Ležaljke se izrađuju od PVC materijala, drveta i ostalih lakih materijala, a baldahini se izrađuju od drvene konstrukcije površine do 2 x 2.5 m, natkrivene bijelim platnom i zavjesama.
- Pojas duž morske obale širine minimum 3m (mjereno za vrijeme plime) mora biti u potpunosti oslobođen plažne opreme i mobilijara radi omogućavanja slobodnog kretanja i bezbjednog i nesmetanog ulaska kupaca u more.
- Na svakih 50m dužine svakog kupališta dozvoljeno je postaviti po jedan konzervator za sladoled, i po jednu rashladnu ili izložbenu vitrinu za prodaju hrane i pića.
- Dodatno, od plažnog mobilijara mora se osloboditi i pristup do mora, u širini od najmanje 1m, a na svakih 20m.
- Jedan sanitarni čvor predviđen je na svakih 1000 m² površine kupališta ili u objektu korisnika kupališta kada se objekat nalazi na udaljenosti od 50m od kupališta, dva tuša na svakih 50 m kupališta kao i dvije kabine za presvlačenje na svakih 50m, izrađene od montažno-demontažnih materijala pogodnih za održavanje i bez reklamnih natpisa.

Prema navedenom Programu, za otvoreni šank sa terasom važe sljedeći uslovi:

- Otvoreni šank izrađuje se od montažnih elemenata, a svojim izgledom je uklopljen u ambijent lokacije.
- Uz otvoreni šank može se postaviti otvorena ugostiteljska terasa, čije se vertikalne strane ne zatvaraju.
- Površina ugostiteljske terase uz otvoreni šank ne može prelaziti 15% površine koja je namijenjena prostoru bez ležaljki, odnosno na hotelskim kupalištima ne smije prelaziti 10% prostora namijenjenog postavljanju ležaljki;
- Ako ugostiteljsku terasu nije moguće postaviti u zaleđu plaže, ona se smješta isključivo na dijelu kupališta predviđenog za smještanje ležaljki i na račun površine za smještanje ležaljki (slobodna površina bez ležaljki će biti jednaka zbiru površine pod ležaljkama i površine pod ugostiteljskom terasom);
- Površina na kojoj se postavlja otvoreni šank, uključujući i prostor za ugostiteljsku terasu ne može se fizički mijenjati odnosno betonirati, odnosno postavljaju se isključivo na postojeću odnosno daščanu podlogu, maksimalne visine 10 cm u odnosu na kotu terena.
- Način postavljanja ove vrste privremenih objekata je montiranje na licu mjesta od već napravljenih elemenata konstrukcije, elemenata krova, demontažnih elemenata vertikalnih pregrada (staklo, leksan, lim, tegola i drugo), demontažne podne platforme. Na isti način se vrši i demontaža.
- Terasa se organizuje na postojećoj gotovoj podlozi, a u slučaju da postojeća podloga nije odgovarajuća, može se postaviti montažno-demontažna podloga (deking ili sl.). Podna platforma ne može biti visine veće od 10cm.
- Betoniranje podloge za postavljanje ugostiteljskih terasa kod planiranih novih objekata nije dozvoljeno na pješčanim djelovima plaža, u granicama zaštićenih prirodnih dobara, u granicama nepokretnog kulturnog dobra i njegove zaštićene okoline, kao i u granicama prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.
- Elementi terase treba da dimenzijama, težinom, međuspratnim vezama i postavljanjem, omogućavaju brzu montažu, demontažu i transport, ne oštećuju površinu na koju se postavljaju, okolno zelenilo, i da budu pogodni za nesmetano kretanje djece, starijih osoba i lica sa invaliditetom.

- Opremu ugostiteljskih terasa čine stolovi, stolice, suncobrani, žardinjere i eventualno ograde. Za zaštitu od sunca na otvorenim terasama na javnim površinama dozvoljeno je samo postavljanje suncobrana ili tendi (izuzetno pergola i lakih konstrukcija ako je u skladu sa ambijentalnim vrijednostima prostora i ako je Programom tako definisano za konkretnu lokaciju).
- Suncobrani kao oprema ugostiteljske terase ne smiju biti agresivni oblikom, veličinom i bojom i moraju biti uniformni. Prihvatljivi su suncobrani prekriveni isključivo akrilnim impregniranim platnom i sklopivim mehanizmom. Nisu prihvatljivi zastori od PVC materijala za suncobrane ili za druge vrste natkrivanja. Boja platna (zastora) treba da bude diskretna. Poželjna je bijela i bež boja dok se u izuzetnim slučajevima kada se to potvrđuje analizom okolnog ambijenta mogu koristiti i neke druge boje (teget, bordo, tamnija zelena...), ali nikako jarke i agresivne boje.
- Postavljen i otvoren suncobran može natkrivati samo tlocrtnu površinu ukupne površine odobrene terase, bez mogućnosti zatvaranja bočnih vertikalnih strana najlonom ili nekim drugim materijalom, odnosno konstrukcijom. Suncobran mora imati pokretni oslonac na tlu, izrađen tako da se lako skapa i prenosi, a na donjem dijelu mora imati zaštitu protiv oštećenja podne podloge pomicanjem ili povlačenjem.
- Na javnim površinama nije dozvoljeno isticanje reklamnih sadržaja na suncobranima i tendama koji se ne odnose na natpise naziva lokala. Natpisi naziva lokala mogu se naći na obodima tendi i moraju biti u skladu sa osnovnim tonom pokrivača.
- Oprema ugostiteljskih terasa treba da bude lagana, ujednačena, jednostavnih linija, po mogućnosti od prirodnih materijala. Savremeni dizajn je veoma preporučljiv.
- Postavljanje uređaja za hlađenje i zagrijavanje terase električnom energijom vrši se u skladu sa posebnim propisima koji se odnose na električne i termotehničke instalacije.

Uvidom u dopunjeno Idejno rješenje utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji projektovano hotelsko kupalište 21D, ukupne površine plažnog prostora od 3145 m² i dužine 104 m.

Od ulaza do svih zona sa postavljenim plažnim mobilijarom vodi parterno organizovana deking staza širine 1.00 m, koja omogućava lakše i sigurnije kretanje po pješčanom terenu.

U zoni predviđenoj za plažni mobilijar planirano je ukupno 132 kompleta, pri čemu svaki komplet obuhvata jedan suncobran i dvije ležaljke, sa minimalnom površinom od 15 m² po kompletu. Ležaljke su izrađene od drveta sa platnom u bež tonovima, dok su suncobrani takođe u bež tonovima, bez reklamnog sadržaja, usklađeni sa vizuelnim identitetom prostora.

Predviđena prateća oprema obuhvata četiri kabine za presvlačenje, četiri tuša, tri (dva + jedan za OSI) mobilna toaleta, deset kanti za otpatke, jednu spasilačku kulu i jedan protivpožarni aparat. Kabine su montažne, izrađene od drveta koje je bojeno u bijelu boju. Tuševi su funkcionalno uklopljeni u prostor i tehnički prilagođeni za vanjsku upotrebu. Mobilni toaleti obloženi su drvenim oblogama radi vizuelnog usklađivanja sa kabinama za presvlačenje i formiranja harmonične cjeline. Svi elementi – kabine, tuševi i toaleti – organizovani su u funkcionalnim grupama koje su raspoređene na više mjesta duž plaže,

čime se postiže praktičnost korišćenja i estetsko ujednačavanje prostora. Kante za otpatke izrađene su od aluminijumsko-čelične konstrukcije u kombinaciji sa drvetom, otporne na vlagu i UV zračenje.

Radi obezbjeđenja bezbjednosti korisnika i maksimalne preglednosti terena, na plaži je planirana jedna spasilačka kula od drveta sa signalizacionim zastavicama. Signalizacija obuhvata informativne table i zastavice, postavljene u skladu sa propisanim urbanističko-tehničkim uslovima. U skladu sa bezbjednosnim mjerama, predviđen je i jedan protivpožarni aparat.

Na prostoru kupališta postavljaju se i informativne table, i to: tabla sa osnovnim informacijama o kupalištu, tabla sa informacijama o plažnom redu i tabla sa podacima o bezbjednosti kupaca. Pristupi moru planirani su u širini od 1.00 m, dok je uz morsku obalu predviđen pojas bez mobilijara širine najmanje 3 m, kako bi se omogućio nesmetan prolaz kupaca.

U okviru lokacije projektovani su **otvoreni šank** površine **30 m²** i **ugostiteljska terasa** površine **100 m²**. Šank otvoren sa sve četiri strane, izrađen je od drveta i oblikovno je usklađen s ambijentom lokacije. Iznad plažnog otvorenog šanka predviđena je pergola izrađena od drvenih greda. Otvoreni šank i terasa se postavljaju na podlogu od dekinga, izdignutu 10 cm iznad kote plaže. Na terasi su predviđeni stolovi, stolice i tenda sa bež platnom, u skladu s prikazima u grafičkoj dokumentaciji (3D prikazi). Vertikalne strane ugostiteljske terase ostaju potpuno otvorene.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je dopunjeno idejno rješenje hotelskog kupališta 21D sa otvorenim šankom i terasom, lokacija 21D, kat.parcela br.1883 KO Sveti Stefan, Opština Budva, projektovano od strane "NG Design" Doo Bar, u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, izdatih na osnovu smjernica iz Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period od 2024 godine -2028 godine, te je zahtjev riješio kao u dispozitivu.

Napomena za hotelsko kupalište 21D: Nakon izrade dokumentacije tražene UTU potrebno je JPMD dostaviti Idejno rješenje (na CD-u u zaštićenoj verziji), original ili ovjerenu kopiju Saglasnosti Glavnog državnog arhitekta i Dozvolu za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području izdatu od strane Agencije za zaštitu životne sredine.

Napomena za otvoreni šank sa terasom: Nakon izrade dokumentacije tražene UTU potrebno je JPMD dostaviti Revidovani glavni projekat (na CD-u u zaštićenoj verziji), original ili ovjerenu kopiju Saglasnosti Glavnog državnog arhitekta i Dozvolu za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području izdatu od strane Agencije za zaštitu životne sredine.

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



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-7990/3
Podgorica, 29.09.2025.godine

Dejan Lazarević

Bečići

Krimovo brdo

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: 05-332/25-7990/3
Podgorica, 29.09.2025.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, 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 Lazarević Dejana za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARHIBIRO“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.06.2025.godine u 12:59:09, za izgradnju stambenog objekt-Faza A, turističkog objekta-Grani hotel Faza B i garaže-Faza C, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1222, 1221/1, 1221/2, 1220, 1217, 1218 i 1219 sve KO Bečići, koje čine dio UP 145.9, UP145.10 i UP145.11, u okviru bloka br. 145A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 01/09“), Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev podnosioca Lazarević Dejana za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARHIBIRO“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.06.2025.godine u 12:59:09, za izgradnju stambenog objekt-Faza A, turističkog objekta-Grani hotel Faza B i garaže-Faza C, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1222, 1221/1, 1221/2, 1220, 1217, 1218 i 1219 sve KO Bečići, koje čine dio UP 145.9, UP145.10 i UP145.11, u okviru bloka br. 145A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 01/09“), Opština Budva.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-7990/1 od 23.06.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Dejan Lazarević, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARHIBIRO“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.06.2025.godine u 12:59:09, za izgradnju stambenog objekt-Faza A, turističkog objekta-Grani hotel Faza B i garaže-Faza C, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1222, 1221/1, 1221/2, 1220, 1217, 1218 i 1219 sve KO Bečići, koje čine dio UP 145.9, UP145.10 i UP145.11, u okviru bloka

br. 145A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 01/09“), Opština Budva.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 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 3000 m² 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.

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja ovaj Direktorat uputio je na sljedeće nedostatke:

Uvidom u Elaborat parcelacije po planskom dokumentu i Izjavu ovlašćene geodetske organizacije, utvrđeno je da se predmetna lokaciji sastoji od kat. parcela br.1222, 1221/2, 1220/1, 1221/1, 1217/1, 1218/1 i 1219/1 sve KO Bečići, dok se Idejnim rješenjem kao lokacija za građenje navode kat. parcele br.1222, 1222/1,1221/2, 1220, 1217, 1218 i 1219 KO Bečići. Imajući u vidu da je ustanovljeno neslaganje u preciziranju lokacije za građenje isto je nepohodno korigovati u Idejnom rješenju.

Uzimajući podatke iz Izjave geodete i Elaborat parcelaciji konstatuje se da je ukupna površina lokacije za građenje (kat. parcela br.1222, 1221/2, 1220/1, 1221/1, 1217/1, 1218/1 i 1219/1 sve KO Bečići, koje obrazuju dio UP145.9, UP145.10 i UP145.11) 2.650,00 m².Nadalje, uzimajući u obzir planom propisane urbanističke parametre za predmetne UP i obračun indeksa u odnosu na njihove površine pojedinačno, kumulativno se dobija maksimalna BRGP objekata od 4.127,23 m² i površina pod objektima od 1.025,07 m². Uvidom u tehnički opis idejnog rješenja i Izjavu projektanta, konstataje se da maksimalna BRGP i površina zauzetosti na lokaciji nisu iste u odnosu na prethodno citirano.

Sagledavajući grafički prilog plana *05.Detaljna namjena površina* utvrđeno je da je osnovna namjena predmetne lokacije Stanovanje manjih gustina (SM), a razradom detaljne namjene površina propisano je višeporodično stanovanje sa smještajnim kapacitetima (dopunska namjena). Nadalje, uvidom u tekstualni dio planskog dokumenta, poglavlje 5.3.3 *Urbanističko-tehnički uslovi za izradnju objekata-stanovanje male gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem*, između ostalog navedene su sledeće smjernice: „stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumeva broj stanova u objektu od 4 do 8, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom... U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu...”. Zatim, na strani 213 plana, propisane su smjernice za Blok 10 u kojem se nalaze predmetne UP “U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:- U okviru jednoporodičnog i apartmanskog stanovanja pojavljuju se usluge i trgovina u prizemljima objekta, apartmansko i vikend stanovanje, letnjikovci, elitno stanovanje kuće za izdavanje, poslovni apartmani i urbane vile...”.

Imajući prethodno u vidu, utvrđeno je da projektovani objekti nisu u skladu sa namjenom određenom planskim dokumentom, budući da je na lokaciji projektovan Hotel i stambeni objekat sa 31 stambenom jedinicom. Ako se uzme u obzir da se objekti planiraju na dvije cijele urbanističke parcele i na dijelu jedne UP, na lokaciji je moguće predvidjeti objekat/e sa maksimalno 20 stambenih jedinica/apartmana. Takođe, na osnovu prethodnih smjernica može se zaključiti da Hotel nije moguće predvidjeti na ovoj lokaciji.

Na grafičkim prilogima idejnog rješenja utvrđeno je da neke prostorije nisu prikazane u legendi površina, odnosno da nisu uračunate u ukupnu BRGP, kao na primjer: restoran na prizemlju objekta hotela, stepenište i liftovi na prizemlju i nekim etažama... U daljoj razradi idejnog rješenja potrebno je na osnovama objekta prikazati sve prostorije i njihove površine. Takođe, navodimo da je pri izračunavanju ostvarene zauzetosti, naktrivene površine pergolama (restoran...) i slično potrebno uključiti u obračun.

Grafičke linije je potrebno prikazati na svim grafičkim prilogima idejnog rješenja, što se ondosi i na karakterističke presjeke i izgled objekta, i iste iskotirati. Navodimo da je građevinske linije potrebno postaviti u odnosu na smjernice iz plana (str.398 plana, *Horizontalna i vertikalna regulacija*).

Na grafičkom prilogu plana, *05.Detaljna namjena površina*, konstatovano je da su na predmetnoj lokaciju po obodu saobraćajnice i pješačke staze planirane uređene zelene površine, a koje nisu predviđene idejnim rješenjem. Iste je potrebno obezbijediti.

Iskotirati potporne zidove na presjecima i grafičkim prilogima osnova. Navodimo da je maksimalna visina potpornog zida 2,50m, a minimalna širina kaskade između dva podzida ne 2,0 m shodno Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjaju pomoćnih objekata (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi”, br. 021/14 od 18.07.2014, 066/23 od 30.12.2023). Sve pomoćne objekte na lokaciji projektovati u skladu sa Odlukom.

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, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

Dostaviti prilog Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti...) i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani. Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih dijelova objekta uz opis i legendu.

Dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva br. 05-332/25-7990/2 od 05.09.2025. godine- dokaz povratnica broj 05-332/25-7990/2 od 15.09.2025. godine, sa potpisom primaoca i naznakom lično od 15.09.2025. godine.

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.

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.

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





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: 05-332/24-9479/5
Podgorica, 30.09.2025. godine

NIKOLA DOO

BERANE

D. Ražnica bb

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: 05-332/24-9479/5
Podgorica, 30.09.2025. 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 i 92/25) kao i člana 18 i 26 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), postupajući po službenoj dužnosti, donosi

R J E Š E N J E O ISPRAVCI GREŠKE

U Rješenju ovog organa br.05-332/24-9479/4 od 28.10.2024.godine ispravlja se očigledna greška vezano za elektronski potpis projektanta, tako što umjesto "ovjeren elektronski potpisom projektanta dana 28.06.2024.godine u 18:09:33 + 02'00", treba da stoji "ovjeren elektronski potpisom projektanta dana 07.10.2024.godine u 12:32:03 + 02'00".

Ova ispravka ima pravno dejstvo od dana od kojeg pravno dejstvo proizvodi rješenje koje se ispravlja.

O b r a z l o ž e n j e

Ovaj organ donio je Rješenje br.05-332/24-9479/4 od 28.10.2024.godine kojim se podnosiocu zahtjeva „Nikola“ Doo iz Berana daje saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „No Form Architects“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji UP 18, koju čini kat.parcele br.1557/7 i 1557/9 KO Berane, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Izmjene i dopune Centar" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.14/10) Opština Berane, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Postupajući po službenoj dužnosti utvrđeno je da je u navedenom Rješenju napravljena očigledna greška u pogledu elektronskog potpisa projektanta, pa je istu trebalo ispraviti na način što se navodi da se **Daje saglasnost podnosiocu zahtjeva „Nikola“ d.o.o. iz Berana na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „No Form Architects“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 07.10.2024.godine u 12:32:03 + 02'00' za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji UP 18, koju čini kat.parcele br.1557/7 i 1557/9 KO Berane, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Izmjene i dopune Centar" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.14/10) Opština Berane, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 3.353,88m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 2.641,90m²; ukupni indeks izgrađenosti 2.41; površine pod objektom 342,09 m² (planom zadato 548,00m²); indeks zauzetosti 0.31 (planom zadato 0.5); spratnosti Po+P+6+Ps (planom zadato P+6 do P+10 uz mogućnost planiranja podzemnih etaža) - 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).

Članom 26 Zakona o upravnom postupku propisano je da Javnopravni organ može u bilo koje vrijeme ispraviti greške u imenima ili brojevima, pisanju ili računanju i druge očigledne greške u rješenju koje je donio ili u ovjerenim prepisima tog rješenja. O ispravci grešaka iz stava 1 ovog člana, donosi posebno rješenje, kao i da ispravka greške proizvodi pravno dejstvo od dana od kojeg pravno dejstvo proizvodi rješenje koje se ispravlja.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, odlučeno 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

