



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: 05-332/25-10206/6
Datum: 12.11.2025.godine

IUDIN DIMITRII VLADIMIROVIČ

PODGORICA
The Capital Plaza
Bulevar Džordža Vašingtona 102, A19

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.


MINISTAR
Slaven Radunović


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: 05-332/25-10206/6
Podgorica, 12.11.2025.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 **IUDIN DIMITRII VLADIMIROVIĆ**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „BUSINESSART“, za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja sa ugostiteljsko turističkim sadržajima na dijelu UP 1, koju čine kat. parcele br. 942/2, 942/19, 942/20, 942/21, 942/22, 942/23, 942/24, 942/25 i 942/26 KO Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 26/08), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev **IUDIN DIMITRII VLADIMIROVIĆ** za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „BUSINESSART“, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.11.2025. godine u 12:42:04 +01'00', za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja sa ugostiteljsko turističkim sadržajima na dijelu UP 1, koju čine kat. parcele br. 942/2, 942/19, 942/20, 942/21, 942/22, 942/23, 942/24, 942/25 i 942/26 KO Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 26/08), Opština Budva.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-10206/1 od 15.08.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se **IUDIN DIMITRII VLADIMIROVIĆ**, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „BUSINESSART“, za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja sa ugostiteljsko turističkim sadržajima na dijelu UP 1, koju čine kat. parcele br. 942/2, 942/19, 942/20, 942/21, 942/22, 942/23, 942/24, 942/25 i 942/26 KO Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 26/08), Opština Budva.

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

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 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 obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

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

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

Uvidom u tehničku dokumentaciju utvrđeno je nepoklapanje granica zahvata koje su prikazane na geodetskoj podlozi i na situacionim priložima iz grafičke dokumentacije idejnog rješenja. S tim u vezi, neophodno je dostaviti elaborat parcelacije po DUP-u, kojim su obuhvaćene sve predmetne parcele i koji je **ovjeren** od strane Uprave za nekretnine.

Takođe, neophodno je dostaviti Izjavu geodetske licencirane organizacije: o tačnoj lokaciji planiranog objekta, sa podacima od kojih katastarskih/urbanističkih parcela ili njihovih djelova se sastoji lokacija objekta i u kojoj površini, kao i preko kojih katastarskih/urbanističkih parcela i uskladiti granice zahvata u svim djelovima idejnog rješenja.

Dalje, sagledavajući tekstualnu dokumentaciju idejnog rješenja, evidentirano je da se kao lokacija za građenje navodi **dio UP1**, dok su urbanistički parametri obračunati u odnosu na površinu **cijele UP**. U skladu sa tim neophodno je dostaviti tabelarni prikaz zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara za dio lokacije na kojoj je predviđeno građenje objekata.

Neophodno je dostaviti dokaznicu površina koje su ušle u obračun ukupne BRGP objekata, kao i površina koje nijesu uzete prilikom obračuna ukupne BRGP. Navedeno je neophodno prikazati preko šrafura/fillova na grafičkim priložima i u legendi površina ih jasno razdvojiti, budući da iz priložene numeričke dokumentacije navedeno nije moguće utvrditi.

Na grafičkom prilogu *Strategija ozelenjavanja* neophodno je navesti u kojoj površini su zastupljene zelene površine na lokaciji.

Neophodno je dimenzionisati udaljenost građevinskih linija od granica parcele na svim situacionim priložima (grafički prilozi br. 1, 2 i 3) i na presjeku kroz cijeli kompleks (grafički prilog br. 4) Takođe, neophodno je dimenzionisati udaljenost podzemne građevinske linije na grafičkim priložima br. 8–15).

Uvidom u grafički prilog iz idejnog rješenja: *Situacija – Osnova krova* utvrđeno je da saobraćajno rješenje za planirani kompleks nije u skladu sa saobraćajnim rješenjem iz planskog dokumenta, a koji je definisan u grafičkom prilogu: *Saobraćaj – nivelacioni plan*. S tim u vezi, neophodno je korigovati saobraćajno rješenje poštujući saobraćajnicu definisanu planom.

Nakon otklanjanja navedenih nedostataka pristupiće se pregledu kompletne dokumentacije.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 05-332/24-10206/2 od 03.10.2025. godine.

S tim u vezi, investitor je aktom, broj 05-332/25-10205 od 07.11.2025. godine ovom Direktratu dostavio dopunu zahtjeva – idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi i pismeno izjašnjenje. Nakon izvršenog uvida u dostavljenu dopunu, konstatovano je:

Elaborat parcelacije po DUP-u, broj predmeta 311/2024 od 30.10.2025. godine nije ovjereno od strane Uprave za nekretnine;

Dostavljena Izjava geodetske licencirane organizacije ne sadrži sve tražene podatke, odnosno ne sadrži površine katastarskih parcela od kojih se sastoji lokacija planiranog objekta;

Uvidom u dostavljenu dopunu utvrđeno je da podrum centralnog objekta 01 nije u potpunosti smješten u okviru definisane podzemne građevinske linije te se konstatuje prekoračenje podzemne građevinske linije. Takođe, sagledavajući situacioni prilog br. 2 evidentirano je da objekti br. 5 i 6 (tip 1.1.) prelaze planom definisanu građevinsku liniju. Prekoračenje se odnosi na korisne terase, koje su planirane u suterenskom dijelu objekta na koti terena, a isto je utvrđeno uvidom u grafičke priloge br. 35 i 38. S tim u vezi konstatuje se prekoračenje nadzemne građevinske linije;

Saobraćajno rješenje nije korigovano u skladu sa planskim dokumentom.

Imajući u vidu navedeno, a shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na čl.22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata, ovo Ministarstvo donijelo je odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja, budući da nijesu otklonjeni svi nedostaci, navedeni u obavještenju ovog Direktorata od 03.10.2025. godine.

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.


MINISTAR
Slaven Radunović