

CRNA GORA
Opština Budva
Glavni gradski arhitekta
Broj: UPI-22-333/25-119/3
Budva, 08.12.2025. godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva, postupajući po zahtjevu broj: 05-332/25-10263/1 od 21.08.2025. godine i br. 05-332/25-10547/1 od 01.09.2025. godine, **DUKLEY HOTEL DOO** Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre za postavljanje privremenih objekata na hotelskom kupalištu, lokacija 12N1 na k.p. 1448/1 KO Bečići, u okviru Izmjene i dopune programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024-2028 br.: 04-332/25-86/36 od 12.02.2025.godine, izrađenim od strane „Origin Construction“ DOO Podgorica, na osnovu člana 22 Zakona o izgradnji objekata („Sl. List Crne Gore“, br. 19/25, 92/25), te na osnovu člana 60, 105, 113, 116 Zakona o upravnom postupku („Sl. List Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi sledeće:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev **DUKLEY HOTEL DOO** Budva, broj 05-332/25-10263/1 od 21.08.2025. godine i br. 05-332/25-10547/1 od 01.09.2025. godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre za postavljanje privremenih objekata na hotelskom kupalištu, lokacija 12N1 na k.p. 1448/1 KO Bečići, u okviru Izmjene i dopune programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024-2028 br. 04-332/25-86/36 od 12.02.2025.godine, izrađenim od strane „Origin Construction“ DOO Podgorica.

Obrazloženje

Aktom br. 05-332/25-10263/1 od 21.08.2025. godine i br. 05-332/25-10547/1 od 01.09.2025. godine **DUKLEY HOTEL DOO** Budva obratilo se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre za postavljanje privremenih objekata na hotelskom kupalištu, lokacija 12N1 na k.p. 1448/1 KO Bečići, u okviru Izmjene i dopune programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024-2028 br.: 04-332/25-86/36 od 12.02.2025.godine, izrađenim od strane „Origin Construction“ DOO Podgorica.

Dana 06.10.2025.godine, Glavni gradski arhitekta je aktom broj UPI-22-333/25-119/2 od 06.10.2025.godine Podnosiocu dostavio Poziv za dopunu zahtjeva, koji je Podnosilac primio dana 09.10.2025.godine što se potvrđuje dostavnicom koja se nalazi u spisima predmeta, a kojim se obavještava: „Zahtjev podnosioca se u skladu sa članom 60 i 105 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), smatra nepotpunim, te je potrebno sledeće: Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl.list CG“, br. 19/25) definisan je sadržaj opšte dokumentacije idejnog rješenja. Predato idejno rješenje potrebno je uskladiti u smislu primjene propisanih obrazaca navedenog Pravilnika.

- U skladu sa propisima, potrebno je da Tehnički opis bude potpisan od strane odgovornog projektanta.
- Projektni zadatak mora biti usklađen sa urbanističko-tehničkim uslovima. U urbanističko-tehničkim uslovima navedeni su Uslovi za organizaciju hotelskog kupališta, te u tački 6. Posebni uslovi za hotelsko kupalište. Prema Pravilniku o bližim uslovima u pogledu uređenosti i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru („Sl.list CG“, br. 23/19) hotelsko kupalište treba da ispunjava posebne uslove date u Prilogu I gdje je navedeno da hotelsko kupalište treba da sadrži: uređene prilaze kupalištu i moru za lica sa invaliditetom, gdje to dozvoljava konfiguracija terena; uređen prostor za boravak djece; prostor za njegu djece uzrasta od 0 do 12 mjeseci; prostor za odlaganje ličnih stvari; najmanje jedan toalet prilagođen licima sa posebnim potrebama; organizovanu animaciju za djecu. Potrebno je dopuniti idejno rješenje navedenim obavezujućim sadržajem hotelskog kupališta.
- Članom 3 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl.list CG“, br. 19/25) definisano je između ostalog da idejno rješenje sadrži sve podatke koji su neophodni za sagledavanje resursnih i prostornih mogućnosti i ograničenja izgradnje objekta; te usvajanje makrolokacije i prostorne dispozicije objekta. Članom 12 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl.list CG“, br. 19/25) tehnički opis treba da sadrži opis lokacije objekta. Članom 15

istog Pravilnika je definisano da grafička dokumentacija idejnog rješenja sadrži geodetsku podlogu i situacioni plan sa položajem objekta na lokaciji i između ostalog i prikazom postojećih objekata. Članom 11 ZUP-a definisano je da u upravnom postupku se moraju pravilno i potpuno utvrditi sve činjenice i okolnosti koje su od značaja za zakonito i pravilno odlučivanje u upravnoj stvari.

U okviru idejnog rješenja potrebno je dostaviti ažuriranu geodetsku podlogu ne stariju od 6 mjeseci, izrađenu i ovjerenu od strane ovlaštene licencirane geodetske firme. Prikazati širi obuhvat i postojeće žardunjere. Ukoliko na terenu postoje izgrađeni objekti u tehničkom opisu u opisu lokacije je potrebno obrazložiti budući tretman postojećih objekata. Ukoliko objekat postoji na terenu u tehničkom opisu jasno naznačiti da li se postojeći objekat uklanja ili zadržava. Ukoliko se zadržava, potrebno je u idejnom rješenju prikazati elemente koji se zadržavaju/uklanjaju, fotodokumentaciju postojećeg objekta i Izjavu odgovornog projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima. Ukoliko se objekat uklanja, potrebno je takav tretman postojećeg objekta jasno naznačiti u tehničkom opisu, sve u skladu sa članom 9 stav 4 navedenog Pravilnika.

- U članu 9 Ugovora o korišćenju morskog dobra br. 0206-1709/19 od 24.06.2025.godine definisano je da je obaveza korisnika da izradi tehničku dokumentaciju saglasno izdatim UTU koje izdaje Javno preduzeće i tehničkim uslovima za priključenje na infrastrukturu pribavljenim od organa za tehničke uslove. Članom 10 Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. 19/25) propisano je da sadržaj idejnog rješenja čine i uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu. U Opštem dijelu Programa je navedeno: "Tehnička rješenja za privremene objekte koji imaju otpadne vode, a planirani su na lokacijama na kojima nije izgrađen javni kanalizacioni sistem i u zaštićenim područjima ili u neposrednoj blizini istog ili su te lokacije hidrološki direktno povezane sa morem i zonama sa zakonom zaštićenom vrstom *Posedonia oceanica*, su: - bioprečišćivač (uređaj za prečišćavanje otpadnih voda sa dijelom za njihovo biološko prečišćavanje) u kapacitetu koji odgovara predviđenom broju korisnika, za ugostiteljske objekte ne manje od 20 ES (TIP 1) - vodonepropusna sabirna jama izgrađena od PP ili PE koja je 100% vodonepropusna i/ili (TIP 2) - mobilni sanitarni blok (TIP 3)". U UTU je navedeno: "Neophodna izrada tehničkog rješenja za rješavanje otpadnih voda (Tip 1, Tip 2 ili Tip 3) u skladu sa Poglavljem 8 Programa."

U idejnom rješenju je prikazan montažno-demontažni objekat sanitarnog čvora. Odabir montažno-demontažnog objekta ili mobinog sanitarnog čvora isključivo zavisi od tehničkih uslova nadležnog organa. Nakon uvida u tehničke uslove "Vodovod i kanalizacija" doo i instalacionih uslova lokacije moguće je sagledati ispunjenost istih u idejnom rješenju. Potrebno je priložiti tehničke uslove za priključenje na infrastrukturu pribavljenim od organa za tehničke uslove i u skladu sa istim položaj priključaka prikazati u idejnom rješenju.

- U skladu sa članom br. 40 Zakona o zaštiti prirode ("Sl. List CG" br. 54/16) potrebno je od Agencije za zaštitu prirode i životne sredine pribaviti dozvolu za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području, što je naveo u UTU.
- Opštu dokumentaciju uskladiti i navesti da se ovjerava shodno važećem Zakonom o izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.19/25).
- U uslovima za organizaciju hotelskog kupališta je navedeno: "u označenom dijelu pravilno rasporediti plažni mobilijar (jedan suncobran i dvije ležaljke na najmanje 10m² za hotele sa 4*). U idejnom rješenju u tehničkom opisu je potrebno navesti lokaciju i kategorizaciju hotela kojem pripada hotelsko kupalište, te je potrebno korigovati broj ležaljki i suncobrana prema datom normativu.
- Prikazati način ograđivanja kupališta sa mora u 3D modelu. Napomena: Na osnovu člana 22 stav 6 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25) glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu. U cilju daljeg postupanja po Vašem zahtjevu, potrebno je traženu dokumentaciju dostaviti i izvršiti sugerisane izmjene, te dostaviti ovom organu u roku od 8 dana od prijema ovog obavještenja. Istovremeno Vas obavještavamo da uvid u spise predmeta možete izvršiti u kancelariji Glavnog gradskog arhitekta. "

Član 60 Zakona o upravnom postupku u stavu 1 i 3 navodi da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu ne može postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašteno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od tri dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostatke otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini. Ako stranka ne otkloni nedostatke u određenom roku, ovlašteno službeno lice će, u roku od sedam dana od dana isteka ostavljenog roka, rješenjem odbiti podnesak.

Član 105 Zakona o upravnom postupku propisuje: "Stranka je dužna da iznese tačno, istinito i određeno činjenično stanje na kojem temelji svoj zahtjev, da za svoje navode predloži dokaze i po mogućnosti ih podnese, osim ako se radi o zakonskim pretpostavkama i opštepoznatim činjenicama ili se o podacima koji predstavljaju dokaze vode službene evidencije. Ako stranka ne postupi na način iz stava 3 ovog člana, ovlašteno službeno lice će odrediti da to učini u

primjerenom roku. Ako stranka, na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, u roku iz stava 4 ovog člana ne predloži, odnosno ne podnese dokaze u skladu sa stavom 3 ovog člana, ovlašćeno službeno lice će taj zahtjev rješenjem odbiti. Član 113 stav 3 Zakona o upravnom postupku propisuje da: „Rješenje može biti donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka: kad je to propisano zakonom.“ Članom 116 Zakona o upravnom postupku propisano je da kada je zahtjev pokrenut na zahtjev stranke javnopravni organ može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Podnosilac zahtjeva je uredno primio Poziv za dopunu zahtjeva dana 09.10.2025.godine, što se potvrđuje dostavnicom koja se nalazi u spisima predmeta, ali isti nije dostavio Izjašnjenje u ostavljenom roku, pa je u skladu sa članom 60, 105, 113, 116 Zakona o upravnom postupku (46/14, 20/15, 40/16, 37/17), riješeno kao u dispozitivu.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja urbanizma i državne imovine, u roku od 8 dana od prijema. Žalba se dostavlja preko službe Glavnog gradskog arhitekta, a taksa na žalbu iznosi 4,00 € i uplaćuje se na žiro račun broj 510-8176777-39.

Glavni gradski arhitekta
Jelena Lazić, M. Arch.



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U dosije
- Arhivi