



Crna Gora

Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekte

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora,

Telefon +382 33 699 043

e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/25-209/3
Budva, 02.02.2026.godine

Za: "Ganić global contracting and
foreign trade" doo Bijelo Polje



Veza: Predmet/akt br. UPI-22-332/25-209/1 od 23.12.2025.godine
Predmet: Predmet: Obavještenje o javnom objavljivanju

Poštovani, aktom broj UPI-22-332/25-209/1 od 23.12.2025.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje turističkog objekta-apartmani na k.p. 438/1, na UP 7.10, KO Prijedor I, u zahvatu LSL-a „Seoce I faza“ ("Službeni list CG - opštinski propisi" br. 29/12), izrađenim od strane „Bihor – ING“ d.o.o. Bijelo Polje.

Dana 23.01.2026. godine Glavni gradski arhitekta je uputio Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka broj: Predmet/akt broj: UPI-22-332/25-209/2. Kako se predmetno Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka neuručeno vratilo kod ovog organa sa dostavnicom, a upravo je upućeno na zvaničnu adresu podnosioca zahtjeva koja je navedena u zahtjevu, to je Glavni gradski arhitekta postupio u skladu sa članom 87 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), te je predmetno Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka objavio na internet stranici ovog organa, čime je u skladu sa navedenim članom izvršio objavljivanje javnim obavješćavanjem.

Kao dan objavljivanja ima se smatrati 02.02.2026.godine, a dostavljanje će se smatrati izvršenim istekom roka od 10 dana od objavljivanja, odnosno 12.02.2026.godine.

S poštovanjem,

Glavni gradski arhitekta
Jelena Lazić



Prilog:

- Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka broj UPI-22-332/25-209/2 od 23.01.2026. godine

Kontakt osoba:

Stefan Raičević
+382 33 403 820

Dostavljeno:

- Spisima predmeta
- a/a



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon +382 33 699-043, e-mail: arhitekta@budva.me

Br: UPI-22-332/25-209/2
Budva, 23.01.2026.godine

Za: "Ganić global contracting and foreign trade" doo Bijelo Polje

Veza: Predmet/akt br. UPI-22-332/25-209/1 od 23.12.2025.godine
Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka

Poštovani, aktom broj UPI-22-332/25-209/1 od 23.12.2025.godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje turističkog objekta-apartmani na k.p. 438/1, na UP 7.10, KO Prijedor I, u zahvatu LSL-a „Seoce I faza“ („Službeni list CG - opštinski propisi“ br. 29/12), izrađenim od strane „Bihor – ING“ d.o.o. Bijelo Polje.

Glavni gradski arhitekta razmatrajući vaš zahtjev, a u vezi sa članom 111 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 46/16 i 37/17), obavještava vas o rezultatima ispitnog postupka:

- Premetnim UT uslovima predviđena je izgradnja jednog objekta dok je u idejnom rješenju projektovano 3 objekta;
- Na naslovnoj strani naziv objekta koji se gradi je turističko apartmanski blok sa 3* (5 i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta) u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, („Službeni list Crne Gore“, br. 036/18 od 31.05.2018.)
- U ugovoru o izradi arhitektonskog idejnog rješenja je navedena spratnost Su+P+2, dok je dozvoljeno Su+P+1 i takođe je naveden zakon o planiranju i izgradnji koji nije više na snazi, već je potrebno navesti Zakon o izgradnji objekata („SL.CG.“ br. 19/25 i 92/25);
- U skladu sa izdatim tehničkim uslovima za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije nije prikazana lokacija biojame;
- U projektnom zadatku takođe nije naveden tačan zakon u skladu sa kojim se izrađuje projektna dokumentacija;
- U idejnom rješenju je projektovano 12 apartmana dok je na str. 84 LSL-a „Seoce I faza“ („Službeni list CG - opštinski propisi“ br. 29/12) navedeno da je u **bloku broj 7B za UP 7.10 maksimalan broj korisnika 8;**
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ne prepoznaje **tip apartmanska garsonjera;**
- U projektnom zadatku je navedeno da djelove ravnog krova treba projektovati za zajedničko korišćenje svih stanara, što je idejnim rješenjem ispoštovano, ali svi prohodni ravni krovovi nisu obračunati u ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu, npr. (ravni prohodni krov garaže kao i krovne ravni);
- Projektni zadatak je potpisan od strane fizičkog lica a mora biti ovjereno pečatom pravnog lica koje je investitor projekta;
- U okviru grafičke dokumentacije, dostaviti geodetsku podlogu sa položajem građevinske i regulacione linije, granicama katastarskih parcela, kao i granicama urbanističkih parcela (jasno naznačena), izrađenu od strane licencirane geodetske firme, potpisanu i ovjerenu, sa datumom. **Potrebno je na**

geodetskoj podlozi prikazati lokaciju stabala maslina u skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG", br. 29/2007 i "Sl. list CG", br. 32/2011, 40/2011 - dr. zakon, 43/2015, 37/2017 i 17/2018). Tačnost podataka je obavezujuća zakonom;

- Na geodetskom snimku se na lokaciji nalaze stubovi elektroenergetske strukture. Potrebno je dostaviti uslove CEDISA i projekat uskladiti sa istim;
- Šira situacija ne sadrži sve elemente definisane Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list CG“, broj 19/25);
- Stepenice u terenu mogu savladavati maksimalnu visinu od 90 cm;
- Izvršiti dopunu UT uslova: tehničkim uslovima nadležnog organa za poslove saobraćaja u kojima je određena tačna visinska kota pristupnog puta;
- Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014), na str. 35 je navedeno: "Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5.50 m" što u projektu nije obezbeđeno;
- Nije obezbijeđen pristup za invalide svim djelovima objekta;
- Obrazložiti opravdanost i normative na osnovu kojih su određene površine tehničkih prostorija;
- Prikazati šrafurom ukopane djelove objekta na tehničkim prostorijama koje se nalaze u podrumskim etažama a koje su potpuno ukopane – prikazani su prozorski otvori;
- Prohodan ravan krov garaže ulazi u obračun zauzetosti;
- Minimalna debljina zida je 25 cm dok je u projektu 20 cm, te će se izmjena odraziti na ukupan zbir bruto i neto površina, uz to površine će se direktno odraziti na ispunjenost uslova za kategorizaciju turističkog objekta;
- Visina substrata na zelenim krovovima mora biti minimum 60 cm;
- U presjecima nije prikazan odnos sa susjedom;
- U 3D modelima nisu prikazane saobraćajnice u skladu sa planskim dokumentom LSL-Seoce;
- Ako se radi o jednom kaskadnom objektu prekoračena je ukupna dozvoljena visina objekta;
- Nije prikazan nijedan stan prilagođen za osobe sa invaliditetom;
- Kontrolom BRGP površine u dostavljenom DWG formatu konstatovano je prekoračenje iste

U smislu člana 112 Zakona o upravnom postupku, o rezultatima ispitnog postupka možete se izjasniti u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod ovog organa u roku od 8 dana od prijema ovog obavještenja. Istovremeno vas obavještavamo da uvid u spise predmeta možete izvršiti u kancelariji Glavnog gradskog arhitekta.

Ako se ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ donijeće rješenje bez vašeg izjašnjenja.

S poštovanjem,

Glavni gradski arhitekta
Jelena Lazić, M.Arch.

Dostavljeno:

- Imenovanom
- Spisi predmeta
- a/a

Kontakt osoba:

Mirko Mitrović

mirko.mitrovic@budva.me

+382 33 403 821

