

CRNA GORA  
Opština Budva  
Glavni gradski arhitekta  
Broj: UPI-22-332/25-209/4  
Budva, 24.02.2026. godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva, postupajući po zahtjevu broj: UPI-22-332/25-209/1 od 23.12.2025.godine, **Ganić global contracting and foreign trade" doo** iz Bijelog Polja, 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, na osnovu člana 22 Zakona o izgradnji objekata („Sl. List Crne Gore“, br. 19/25, 92/25), te na osnovu člana 18, člana 60 stav 3, člana 112, člana 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, **Ganić global contracting and foreign trade" doo** iz Bijelog Polja, broj: UPI-22-332/25-209/1 od 23.12.2025.godine, 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.

### Obrazloženje

Aktom br: UPI-22-332/25-209/1 od 23.12.2025.godine, **Ganić global contracting and foreign trade" doo** iz Bijelog Polja obratilo se 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 02.02.2026.godine, Glavni gradski arhitekta je aktom broj UPI-22-332/25-209/3 Podnosiocu uputio Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, koji je Podnosiocu dostavljena dana 12.02.2026. godine što se potvrđuje Obavještenjem o javnom objavljivanju koja se nalazi u spisima predmeta, a kojim se obavještava: „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. "

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, ovlašćeno 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, ovlašćeno službeno lice će, u roku od sedam dana od dana isteka ostavljenog roka, rješenjem odbiti podnesak.

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.

Članom 112 Zakona o upravnom postupku (46/14, 20/15, 40/16, 37/17) propisano je da Ako se stranka ne izjasni o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ će donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

Kako je predmetno Obavještenje uručeno u skladu sa članom 87 Zakona o upravnom postupku dana 12.01.2026. godine što se potvrđuje Obavještenjem o javnom objavljivanju koja se nalazi u spisima predmeta i kako podnosilac zahtjeva nije dostavio izjašnjenje o obavještenju o rezultatima ispitnog postupka u dostavljenom roku, Glavni gradski arhitekta je u skladu sa članom 60 st.3, članom 112 i 116 Zakona o upravnom postupku (46/14, 20/15, 40/16, 37/17), odlučio 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.

Dostavljeno:  
-Podnosiocu zahtjeva  
-U dosije  
-Arhivi

Glavni gradski arhitekta  
Jelena Lazić, M. Arch.

