



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: 05-332/25-13541/2
Podgorica, 12.12.2025. godine

ILIA NEKHAMKIN

BUDVA

„Plan M1“ d.o.o. Trg Sunca br.2, zgrada montenegro expressa

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka
S pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj 05-332/25-13541/1 od 23.10.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se **ILIA NEKHAMKIN**, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane PLAN M1 d.o.o. Budva, za izgradnju turističkih objekata – apartmanskog tipa 3*, na UP10 i UP11, na katastarskim parcelama broj 10/3, 14/2, 15/2, 15/1, 7/2 KO Petrovac, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Petrovac – šira zona, Opština Budva.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju idejnog rješenje, urbanističko - tehničke uslove i važeći planski dokument ovaj Direktor utvrdio je sljedeće nedostatke:

Idejnim rješenjem je predviđena izgradnja turističkog objekta – apartmanskog tipa 3*. Shodno grafičkom dijelu planskog dokumenta predmetna lokacija je prema namjeni stanovanje. Takođe, u tabeli sa urbanističkim parametrima za predmetnu lokaciju je planom predviđena namjena stanovanje. To upućuje da su planskim dokumentom precizno definisane namjene za svaku urbanističku parcelu i da se namjena turizma i ugostiteljstva predviđa na drugim lokacijama. S tim u vezi, konstatuje se namjena planiranog objekta nije u skladu sa planom definisanom namjenom odnosno na predmetnoj lokaciji nije moguće planirati turističke sadržaje već stambene objekte, te je neophodno korigovati idejno rješenje u skladu sa navedenim smjernicama. Prilikom projektovanja stambenog objekta neophodno je primijeniti *Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu*.

Dalje, planskim dokumentom je definisano da se kota poda prizemlja određuje u odnosu na kotu nivelete saobraćajnice i može biti najviše do 1,20m viša od kote nivelete saobraćajnice. Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u nagibu u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice se uzima na mjestu polovine širine parcele. Uvidom u grafičku dokumentaciju idejnog rješenja utvrđeno je da je kota saobraćajnice +61,40mnv, dok je kota prizemlja objekta 1 na 72,30mnv, a kota prizemlja objekta 2 je 83,30mnv. S tim u vezi, konstatuje se da nije ispoštovan uslov koji se tiče kote prizemlja objekata i isto je neophodno korigovati u skladu sa navedenim smjernicama.

U vezi sa prethodno navedenim, **karakteristični presjeci/izgledi** moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi), relativne i apsolutne visinske kote.

Shodno pravilima struke suteran je etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i na denivelisanom terenu suteran je sa tri strane ugrađen u teren, dok podzemne etaže treba da budu u potpunosti ispod zemlje. Na osnovu grafičkih priloga i dostavljenih 3D prikaza evidentirano je da su suterenske etaže sa 3 strane otvorene, a etaže koje su se projektom tretiraju kao podzemne garaže (G1i Po) nijesu u potpunosti ispod zemlje. S

tim u vezi, konstatuje se da spratnost objekata nije predviđena u skladu sa planskim dokumentom i pravilima struke i isto je neophodno korigovati prema navedenim smjenicama.

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.

Takođe, kako je planom propisano da je broj objekata na parceli ograničen, odnosno na parceli se može graditi samo glavni objekat, uz mogućnost izgradnje pomoćnog objekta **ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeks zauzetosti i indeks iskorišćenosti, odnosno izgrađenosti**, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite, površinu pomoćnog objekta – bazena, koji je evidentiran na UP11, je neophodno uzeti prilikom obračuna indeksa izgrađenosti i zauzetosti.

U dostavljenim grafičkim priložima, koji se odnose na situacione prikaze, uočeno je preklapanje izohipsi sa geodetske podloge i prikazanih objekata, što značajno umanjuje čitljivost crteža. Neophodno je unaprijediti grafičku prezentaciju radi obezbjeđivanja jasnog i preglednog prikaza.

Potrebno je dostaviti grafički prilog **Uža situacija**, sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

Na svim grafičkim priložima potrebno je **dimenzionisati udaljenost građevinskih linija** u odnosu na granice sa susjednim parcelama kako bi bilo moguće utvrditi da li su objekti pozicionirani na lokaciji u skladu sa planom definisanim uslovima, koji se odnose na građevinsku liniju.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane **u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa** iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan **dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena**, ne ostane neprikazan.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od osam (8) dana od dana prijema ovog obavještenja. U suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjenja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

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

Mirjana Đurišić