



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-10997/2
Podgorica, 06.10.2025. godine

VUKADINOVIĆ VELIMIR

PLAN M1 DOO

BUDVA

Trg Sunca br.2, zgrada
Montenegroexpress

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

Aktom broj 05-332/25-10997/1 od 11.09.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Vukadinović Velimir, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Plan M1“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 13.08.2025.godine u 13:13:13 + 02'00', za izgradnju turističkog objekta- apartmanskog tipa, na lokaciji koju čini UP 177, koji čine kat.parcela br.2760/20, 2760/36, 2760/34 i 2760/44 KO Žabljak I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak-izmjene i dopune" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 07/14), Opština Žabljak.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja 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.

Sagledavajući dostavljeno idejno rješenje ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

Kako je odredbom člana 7 Zakona o administrativnim taksama propisan nastanak taksene obaveze za upravne radnje -u trenutku podnošenja zahtjeva za izvršenje tih radnji, potrebno je

prilikom podnošenja zahtjeva uz isti dostaviti dokaz o uplati administrativne takse od 2€ uplaćene na žiro račun Ministarstva br. 832-31624150-52, shodno tarifi za administrativne takse.

Shodno grafičkim prilogima, koji se odnose na situacione priloge i osnove planiranog objekta, utvrđeno je da objekat u dijelu vertikalnih komunikacija **prekoračuje građevinsku liniju prema susjednoj parceli**. Stim u vezi, neophodno je cijeli objekat pozicionirati u okviru planom definisanih građevinskih linija. Pored toga, na svim grafičkim prilogima je neophodno dimenzionisati udaljenost građevinske linije u odnosu na granice urbanističke parcele.

Takođe, shodno grafičkom prilogu *Osnova podruma* evidentirano je da podrumska etaža jednim dijelom planirana do granice urbanističke parcele. Budući da je planskim dokumentom propisano da je za podzemne etaže zgrade sa namjenom skloništa, podrumskih ostava i podzemnih garaža dozvoljena gradnja do regulacione linije, ukoliko ne ugrožava infrastrukturne objekte, **a u unutrašnjosti UP na udaljenosti od 1,00m prema susjednim granicama**. Shodno navedenom, konstatuje se da je **prekoračena građevinska linija ispod zemlje** te je neophodno gabarit podzemne etaže smjestiti u okviru zadatih građevinskih linija. Građevinsku liniju ispod zemlje je neophodno prikazati na grafičkom prilogu i dimenzionisati udaljenost od granica urbanističke parcele.

Uvidom u grafičke priloge: *Osnova presjek, Fasada – istok, Fasada – zapad i Fasada – jug*, utvrđeno je da je etaža, koja se u projektu tretira kao podrum, ukopana sa 3 strane, a sa jedne strane u potpunosti je otvorena. Shodno planskom dokumentu podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1,00m, dok je suterena podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok se na jednoj strani kota poda suterena poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1,00m. Gabariti suterena su definisani građevinskom linijom na zemlji. Etaža koja je prema namjeni garaža, ukoliko je suterenska i ukopana sa tri strane, ne smije imati visinu veću od 2,40m. U skladu sa navedenim, potrebno je korigovati naziv podzemne etaže i u svemu je projektovati prema smjernicama iz plana.

Planskim dokumentom je definisan minimalni procenat zelenih površina na parceli i za predmetnu lokaciju iznosi 30%, odnosno 91,20m². Prema tabelarnom pregledu ostvarenih površina u idejnom rješenju zelene površine čine 49,26m². S tim u vezi, konstatuje se da **nije ispoštovan parametar koji se odnosi na zelene površine** i isto je neophodno korigovati u skladu sa navedenim smjernicama.

Osim navedenog, u idejnom rješenju su evidentirane saobraćajne površine, koje jednim dijelom zauzimaju površinu predmetne lokacije, a jednim dijelom zauzimaju površine susjednih urbanističkih parcela. Budući da navedene površine nijesu predviđene planskim dokumentom iste je neophodno ukloniti.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba 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 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

