



Црна Гора
Министарство просторног планирања, урбанизма
и државне имовине



Број: 05-332/25-13541/3
Подгорица, 28.04.2026.године

ИЛИА НЕКЊАМКИН

**Будва
ПЛАН М1 ДОО**

Трг Сунца бр.2,
зграда монтенегро експреса

Доставља се решење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славе Радновић



Сагласна:

**В Д ГЕНЕРАЛНЕ ДИРЕКТОРИЦЕ ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/25-13541/3
Подгорица, 28.04.2026.године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца **ИЛИА НЕКХАМКИН**, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ПЛАН М1 д.о.о. Будва, за изградњу туристичких објеката – апартманског типа 3*, на УП10 и УП11, на катастарским парцелама број 10/3, 14/2, 15/2, 15/1, 7/2 КО Петровац, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Петровац – шира зона, Општина Будва, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Одбија се захтјев **ИЛИА НЕКХАМКИН**, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ПЛАН М1 д.о.о. Будва, за изградњу туристичких објеката – апартманског типа 3*, на УП10 и УП11, на катастарским парцелама број 10/3, 14/2, 15/2, 15/1, 7/2 КО Петровац, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Петровац – шира зона, Општина Будва.

Образложење

Актом број 05-332/25-13541/1 од 23.10.2025.године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства, обратио се **ИЛИА НЕКХАМКИН**, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ПЛАН М1 д.о.о. Будва, за изградњу туристичких објеката – апартманског типа 3*, на УП10 и УП11, на катастарским парцелама број 10/3, 14/2, 15/2, 15/1, 7/2 КО Петровац, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Петровац – шира зона, Општина Будва.

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат главног државног архитекте је размотрио предметни захтјев са списима предмета, па одлучио као у диспозитиву овог рјешења, а ово са сљедећих разлога:

Чланом 22 став 1 тачке 1 и 2 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта); 2) идејно рјешење пројекта архитектуре привременог објекта за који се израђује главни пројекат, у односу на обликовање, материјализацију и урбанистичке параметре из програма из члана 72 став 5 овог закона.

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2. истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима

који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 ст.1 тачка 1. овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2. Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Увидом у достављену документацију идејног рјешења и важећи плански документ, овај Директорат је утврдио сљедеће неправилности:

Идејним рјешењем је предвиђена изградња туристичког објекта – апартманског тима 3*. Сходно графичком дијелу планског документа предметна локација је према намјени становање. Такође, у табели са урбанистичким параметрима за предметну локацију је планом предвиђена намјена становање. То упућује да су планским документом прецизно дефинисане намјене за сваку урбанистичку парцелу и да се намјена туризма и угоститељства предвиђа на другим локацијама. С тим у вези, констатује се намјена планираног објекта није у складу са планом дефинисаном намјеном односно на предметној локацији није могуће планирати туристичке садржаје већ стамбене објекте, те је неопходно кориговати идејно рјешење у складу са наведеним смјерницама. Приликом пројектовања стамбеног објекта неопходно је примијенити *Правилник о условима за израду техничке документације за стамбену зграду*.

Даље, планским документом је дефинисано да се кота пода приземља одређује у односу на коту нивелете саобраћајнице и може бити највише до 1,20м виша од коте нивелете саобраћајнице. Уколико је саобраћајница или друга јавна површина у нагибу у односу на ширину парцеле, кота нивелете саобраћајнице се узима на мјесту половине ширине парцеле. Увидом у графичку документацију идејног рјешења утврђено је да је кота саобраћајнице +61,40мнв, док је кота приземља објекта 1 на 72,30мнв, а кота приземља објекта 2 је 83,30мнв. С тим у вези, констатује се да није испоштован услов који се тиче коте приземља објекта и исто је неопходно кориговати у складу са наведеним смјерницама.

У вези са претходно наведеним, **карактеристични пресјецци/изгледи** морају садржати шири приказ комплетне парцеле са дефинисаним границама, контактним зонама (јавне површине, приватне изграђене површине, саобраћајница, партер, потпорни зидови), релативне и апсолутне висинске коте.

Сходно правилима струке сутерен је етажа код које се дио вертикалног габарита налази изнад коте коначно нивелисаног терена око објекта и на денивелисаном терену сутерен је са три стране уграђен у терен, док подземне етаже треба да буду у потпуности испод земље. На основу графичких прилога и достављених 3Д приказа евидентирано је да су сутеренске етаже са 3 стране отворене, а етаже које су се пројектом третирају као подземне гараже (Г1и По) нијесу у потпуности испод земље. С тим у вези, констатује се да спратност објекта није предвиђена у складу са планским документом и правилима струке и исто је неопходно кориговати према наведеним смјерницама.

Доставити прилог **Ситуација са идејним рјешењем уређења терена** који треба да садржи комплетан обухват са легендом/табелом материјала завршне обраде површина партера. У оквиру легенде/табеле егзактно навести све површине и њихов проценат. На прилогу приказати основу која је у директном контакту са тереном.

Такође, како је планом прописано да је број објеката на парцели ограничен, односно на парцели се може градити само главни објекат, уз могућност изградње помоћног објекта

објекта тако да су испоштовани и услови противпожарне заштите, површину помоћног објекта – базена, који је евидентиран на УП11, је неопходно узети приликом обрачуна индекса изграђености и заузетости.

У достављеним графичким прилозима, који се односе на ситуационе приказе, уочено је преклапање изохипси са геодетске подлоге и приказаних објектата, што значајно умањује читљивост цртежа. Неопходно је унаприједити графичку презентацију ради обезбјеђивања јасног и прегледног приказа.

Потребно је доставити графички прилог **Ужа ситуација**, са свим релевантним висинским котама (апсолутним и релативним) објекта, кровних равни (тераса, вијенац, слеме), терена (саобраћајнице, тротоари, стазе и сл.), као и учртаном саобраћајницом по ДУП-у.

На свим графичким прилозима потребно је **димензионисати удаљеност грађевинских линија** у односу на границе са сусједним парцелама како би било могуће утврдити да ли су објекти позиционирани на локацији у складу са планом дефинисаним условима, који се односе на грађевинску линију.

У циљу сагледавања уклопљености објекта у затечено природно и изграђено окружење, неопходно је доставити 3д приказе објекта инкорпориране у **шире реално окружење из горњег ракуса** из више позиција са припадајућим уређењем терена, тако да ниједан **дио објекта са припадајућим дијелом уређења терена**, не остане неприказан.

О наведеном именовани је обавијештен актом Министарства број 05-332/25-13541/2 од 12.12.2025. године - доказ повратница број 05-332/25-13541/2 са потписом примаоца и печатом поште од 15.12.2025.године.

Чланом 116 Закона о управном поступку ("Службени лист Црне Горе" број 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), утврђено је да када је управни поступак покренут на захтјев странке, јавноправни орган може захтјев усвојити у цјелости или дјелимично, односно одбити.

Како се подносилац захтјева сходно члану 112 Закона о управном поступку ("Службени лист Црне Горе" број 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), није изјаснио на резултате испитног поступка, то је одлучено као у диспозитиву овог рјешења.

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**В Д ГЕНЕРАЛНЕ ДИРЕКТОРИЦЕ ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

