



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-14401/2
Datum: 31.03.2025.godine

"KRSTAC GRADNJA" d.o.o. Budva

BUDVA
Meditranska br.1

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

Aktom br. 05-332/24-14001/1 od 31.10.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta, "KRSTAC GRADNJA" d.o.o. Budva dostavio je idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane ARHINET d.o.o. Budva, za izgradnju 5 turističkih apartmanskih objekata (Objekti kategorizacije 4*), na lokaciji koju čini kat.parcele br. 1878/3, 1878/1, 1878/4, 1878/5 i 1878/6 KO Reževići, UP 20, dio 21, 26, 27, dio 28 LSL "Krstac" - Reževići, Opština Budva .

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

- Radi utvrđivanja lokacije za izgradnju potrebno je dostaviti Elaborat parcelacije po LSL za predmetnu lokaciju tj. za urbanističke parcele 20, 21, 26, 27 i 28, koji je izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije i ovjeren od Uprave za nekretnine.
- Sve listove u okviru grafičke dokumentacije potrebno je ovjeriti od strane projektanta kao i dostavljenju geodetsko-katastarsku podlogu ovjeriti od strane ovlaštenog geometra.
- Uvidom u grafičku dokumentaciju konstatuje se da prilog šire situacije na strani 72 Idejnog rješenja, nije predstavljen na zadovoljavajućem nivou. Potrebno je dati prikaz planiranih objekata i postojećih objekata u okruženju sa naznačenom spratnošću, udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, građevinskom i regulacionom linijom, granicom urbanističkih i katastarskih parcela, sa preklapom parcelacije, regulacije i saobraćaja iz planskog dokumenta. Uz širu situaciju potrebno je priložiti i poprečni presjek kroz širu situaciju koji prikazuje odnos (nivelaciju, udaljenost) prema okolnim saobraćajnicama, objektima u zaleđu predmetnog objekta, te objektima ispred predmetnog objekta.
- Na grafičkom prilogu uže sitacije (situacije sa osnovnom prizemlja) potrebno je označiti i navesti procenat ostvarenog zelenila za svaku urbanističku parcelu pojedinačno, kako bi se tačno sagledao planom propisani odnos izgrađenog i neizgrađenog dijela:

"Ukupna izgrađena korisna površina stambenog i pomoćnog prostora ne može biti veća od 20%. Od ukupne površine predmetnih urbanističkih parcela 50% treba da bude u zelenilu i 30% u pješačkim i prilaznim putevima."

- U dijelu vizualizacije dati 3D prikaz šireg okruženja iz više uglova na kome će se sagledati odnos planiranih objekata sa susjednim, izgrađenim objektima u stvarnom okruženju.
- Planirano rješenje uređenja terena na predmetnim urbanističkim parcelama koje se odnosi na izgradnju podzida potrebno je uskladiti sa poglavljem iz tekstualnog dijela planskog dokumenta - 8.8 Uslovi za rekonstrukciju i izgradnju suhozida i podzida koje glasi:

"Radi očuvanja ambijenta, na parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m od kote konačno nivelisanog i uređenog terena. Veće denivelacije riješavati kaskadnim ravnima sa podzidama, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje. Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive dijelove obložiti kamenom. Na podzidama predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i odvođenje voda iz terena obuhvaćenog podzidom."

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025) propisano je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaću se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku

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

