



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 20 446 216

Broj: 05-332/25-10202/2
Podgorica, 06.11.2025. godine

WOW DOO

BUDVA

Meditranska bb

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

Aktom broj 05-332/25-10202/1 od 15.08.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Wow“ Doo Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Fatima Ing“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.08.2025.godine u 10:06:45 + 02'00', za izgradnju apartmanskih objekata A i B, na lokaciji koju čini UP 88, koju čine kat.parcele br.679/1, 685/2 i 685/3 sve KO Sveti Stefan, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Pržno- Kamenovo za dio Pržno- Podličak" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 11/09), Opština Budva.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25 i 92/25) utvrđena su ovlaštenja 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).

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.

Uvidom u dostavljeno dokumentaciju idejnog rješenja, važeći planskog dokumenta i urbanističko-tehničke uslove, ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće:

Na osnovu analize planskog dokumenta, u poglavlju Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu utvrđeno je da je planom definisano da stambenu jedinicu može predstavljati stan ili turistički apartman, dok je idejnim rješenjem predviđena je izgradnja apartmanskog objekta.

Prema grafičkom prilogu br. 15 *Namjena objekata i površina*, za predmetnu parcelu utvrđena je namjena **SM - stanovanje manje gustine**. U tekstualnom dijelu planskog dokumenta, u poglavlju 6.7. Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju objekata - stanovanje manje gustine, navedeno je da stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva od 4 do 6 stambenih jedinica po objektu, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. U tabelarnom prikazu urbanističkih parametara precizirano je da se na predmetnoj parceli mogu graditi dva objekta, što znači ukupno od 8 do 12 stambenih jedinica.

Međutim, idejnim rješenjem je predviđeno **38 apartmana**, čime je značajno prekoračen broj stambenih/apartmanskih jedinica propisan planskim dokumentom za ovu namjenu.

Takođe, član 19 *Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 036/18)* definiše turistički apartman kao ugostiteljski objekat namijenjen privremenom smještaju turista, koji se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više spavaćih soba, kuhinje i kupatila. Analizom grafičkih priloga osnova i tehničkog opisa idejnog rješenja utvrđeno je da su u dijelu objekta označenom sa A projektovane garsonjere, što nije u skladu sa navedenim Pravilnikom.

Osim toga, planskim dokumentom je propisano da je na parceli dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta, maksimalne površine 30m². Članom 74 *Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 19/25, 92/25)* propisano je da se pomoćnim objektima smatraju objekti koji služe korišćenju stambenog odnosno poslovnog objekta, među kojima su i bazeni. Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja bazena iznad podrumске etaže uz pripadajuće stepenište, van građevinske linije, površine cca 60m², čime su prekoračeni uslovi zadati planskim dokumentom.

Uvidom u tabelarni prikaz urbanističkih parametara utvrđeno je da je za predmetnu parcelu planirana izgradnja dva objekta i garaže, spratnosti S+P+3 i S+P+4. Međutim, idejnim rješenjem predviđena je izgradnja jednog objekta koji je opisno podijeljen na dva dijela - A i B. Dio označen sa A je spratnosti S+P+4, dok je dio označen sa B spratnosti P+4, a ne S+P+3, kako je prikazano u projektu. Razlog za to je što etaža označena kao "suterren" u dijelu objekta B ne ispunjava uslove propisane za suterensku etažu, već se tretira kao puna nadzemna etaža, te se kao takva mora prikazati u projektu.

Prema planskom dokumentu, građevinska linija predstavlja granicu do koje je dozvoljeno građenje, a svi dijelovi objekta, uključujući podrumске i suterenske etaže, moraju biti formirani unutar te linije, osim ukoliko se radi o potpuno ukopanom dijelu zgrade za garažu. Dalje je propisano da se garaža planira ispod objekta ili uz njega, u podzidama, ukoliko postoji denivelacija terena, uz poštovanje građevinske linije. U konkretnom slučaju, podrum nije projektovan kao potpuno ukopan, već je izveden uz objekat sa podzidom pune spratne visine prema susjednoj parceli, zbog čega mora biti u okviru građevinske linije definisane planskim dokumentom.

Shodno navedenom, napominjemo da je planskim dokumentom zabranjena izgradnja podzida viših od 1.50m. Osim toga *Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi”, br. 021/14, 066/23)* propisano je da ukoliko planski dokument ne sadrži precizne odredbe o načinu građenja podzida, primjenjivaće se smjernice iz Odluke. U skladu sa tim potrebno je da minimalna širina kaskade između podzida bude 2.0m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida potrebno je predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida.

Takođe, građevinska linija prizemlja propisuje obavezu povlačenja prizemlja radi formiranja pasaža, odnosno prostora prolaza na nivou prizemlja, pri čemu stepeništa, ulazi i slični elementi ne mogu biti postavljeni van građevinske linije. Suprotno tome, u projektu su stepeništa za pristup koti sa koje se ulazi u objekat planirana izvan dozvoljene građevinske linije, što nije u skladu sa uslovima propisanim planskim dokumentom.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama.

Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, iskotirati potporne zidove posebno u dijelu garaže ka susjednim parcelama. Grafičke priloge situacija opremiti svim relevantnim apsolutnim i relativnim kotama što se posebno odnosi na saobraćajnicu sa koje se pristupa objektu i susjedne parcele u odnosu na koje su planirani potporni zidovi radi sagledavanja visinskih odnosa planiranog objekta prema okruženju.

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.

MINISTAR

Slaven Radunović

