



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: 05-332/25-10993/2
Podgorica, 23.10.2025. godine

POLOVIĆ MIODRAG

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 05-332/25-10993/1 od 11.09.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Polović Miodrag, 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 11:01:06 + 02'00', za izgradnju turističkog objekta- apartmanskog tipa, na lokaciji koju čini UP 175, zona A, koji čine kat.parcele br.2760/19, 2760/46, 2760/40 i 2760/38 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 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 idejno rješenje ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

Uvidom u situacioni prilog evidentiran je pristupni put koji jednim dijelom zauzima površinu predmetne lokacije, a jednim dijelom zauzima površine susjednih urbanističkih parcela. Budući da navedene površine nijesu predviđene planskim dokumentom iste je neophodno ukloniti.

Dalje, na svim grafičkim prilogama je neophodno dimenzionisati udaljenost građevinske linije u odnosu na susjedne parcele kako bi bilo moguće utvrditi da li je objekat smješten u okviru planom zadatih građevinskih linija.

Uvidom u grafičke priloge fasada, utvrđeno je da je etaža, koja se u projektu tretira kao podrum, djelimično ukopana, 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 suteran 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.

Takođe, konstatovano je da se u tehničkoj dokumentaciji navodi spratnost planiranog objekta Po+P+S, gdje se S tretira kao etaža prvog sprata. Kako je "S" oznaka za etažu suterena, neophodno je u svim djelovima tehničke dokumentacije pravilno navesti spratnost objekta.

Planskim dokumentom je definisan minimalni procenat zelenih površina na parceli i za predmetnu lokaciju iznosi 30%, odnosno 89,10m². Prema tabelarnom pregledu ostvarenih površina u idejnom rješenju zelene površine čine 35,29m². 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.

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

