



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: 05-332/25-10999/2
Podgorica, 23.10.2025. 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 05-332/25-10999/1 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 13:52:45 + 02:00, za izgradnju turističkog objekta- apartmanskog tipa, na lokaciji koju čini UP 178, zona A, koji čine kat.parcele br.2760/15, 2760/43, 2760/40, 2760/12 i 2760/32 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).

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:

Shodno planskom dokumentu (str.140) definisano je da urbanistička parcela mora imati pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Svaka parcela, u principu, treba da je direktno oslonjena

na javnu površinu ulice sa koje je obezbijeđen pristup, a izuzetak predstavljaju one parcele koje se ne graniče sa javnom saobraćajnicom ili javnom površinom, ali imaju trajno obezbijeđen indirektan pristup u širini od najmanje 3,0m. Takođe, shodno grafičkim priložima iz plana – *Plan saobraćaja i Plan parcelacije* UP178 se graniči sa planiranom saobraćajnicom na sjevernoj strani parcele. Uvidom u grafički prilog *Situaciono nivelacioni plan* iz idejnog rješenja utvrđeno je da je kolni pristup do UP178 predviđen preko pristupnog puta, koji prelazi preko susjednih UP175 i UP177. Budući da je utvrđeno da UP175 i UP177 nijesu predmet idejnog rješenja kao i da pristupni put, koji je prikazan u idejnom rješenju, nije predviđen planskim dokumentu, konstatuje se da je saobraćajni priključak neophodno predvidjeti sa planirane saobraćajnice sa kojom se graniči predmetna lokacija na sjevernoj strani, kako je i definisano planskim dokumentom.

Kako bi bilo moguće utvrditi da li je objekat pozicioniran u okviru planom deefinisanih građevinskih linija, na situacionim priložima neophodno je dimenzionisati udaljenost građevinske linije u odnosu na granicu sa susjednom UP180.

Uvidom u grafičke priloge: *Fasada – istok, Fasada – zapad i Fasada – jug*, 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 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.

Dalje, u tehničkoj dokumentaciji se 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.

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

