



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-10992/2
Podgorica, 06.10.2025. godine

MIRJANA RAĐENOVIĆ

PLAN M1

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 05-332/25-10992/1 od 11.09.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se Rađenović Mirjana, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Plan M1“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 17.08.2025.godine u 21:01:21 + 02:00', za izgradnju turističkog objekta- apartmanskog tipa, na lokaciji koju čini UP 176, koji čine kat.parcela br.2760/39, 2760/16 i 2760/13 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); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

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.

Sagledavajući dostavljeno idejno rješenje ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

Kako je odredbom člana 7 Zakona o administrativnim taksama propisan nastanak taksene obaveze za upravne radnje -u trenutku podnošenja zahtjeva za izvršenje tih radnji, potrebno je

prilikom podnošenja zahtjeva uz isti dostaviti dokaz o uplati administrativne takse od 2€ uplaćene na žiro račun Ministarstva br. 832-31624150-52, shodno tarifi za administrativne takse.

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* UP176 se graniči sa planiranom saobraćajnicom na sjevernoj strani parcele. Uvidom u grafički prilog *Situaciono nivelacioni plan* iz idejnog rješenja utvrđeno je da je koljski pristup do UP176 predviđen preko pristupnog puta, koji prelazi preko susjednih UP175 i UP176. Budući da je utvrđeno da UP175 i UP176 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.

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.

Smjernicama iz planskog dokumenta je propisano da je za podzemne etaže sa namjenom skloništa, podrumskih ostava i podzemnih garaža dozvoljena gradnja do regulacione linije ukoliko ne ugrožava infrastrukturne objekte, a u unutrašnjosti parcele na udaljenosti od 1,00m prema susjednim granicama. Uvidom u grafički prilog *Osnova podruma* evidentirano je da je podrum jednom stranom oslonjen na granicu sa susjednom parcelom. S tim u vezi, konstatuje se da je prekoračena podzemna građevinska linija, te je neophodno gabarit podzemne etaže smjestiti u okviru planom propisanih građevinskih linija.

Takođe, na svim grafičkim priložima je neophodno dimenzionisati položaj građevinske linije u odnosu na granice sa susjednim parcelama.

Uvidom u grafički prilog *Fasada – zapad* i dostavljene 3D prikaze, evidentirano je da se vertikalni gabarit etaže, koja se projektom tretira kao podrumski, na zapadnoj strani u potpunosti nalazi iznad kote terena. Shodno smjernicama iz planskog dokumenta podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1,00m. S tim u vezi, potrebno je korigovati spratnost objekta u dijelu naziva etaža.

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

