



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-14237/2  
Podgorica, 03.12.2024. godine

## MB STROJ CONSTRUCTION DOO

### BUDVA

Jadranski put bb,  
zgrada BSP

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

Aktom broj: 05-332/24-14237/1 od 29.10.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „MB Stroj Construction“ Doo Budva zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Cont Ing“ DOO Podgorica, za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 35 koju čine kat.parcele br. 154/3 i 155/3 i dio UP 5, koju čini kat.parcele br.155/1 i 155/6 KO Petrovac, u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Petrovac- šira zona" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.24/08), Opština Budva.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 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 ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) 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, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, urbanističko - tehničke uslove i važeći planski document ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nepravilnosti:

Dostaviti Elaborat parcelacije po DUP-u radi sagledavanja realnih površina koje čine predmetnu urbanističku parcelu odnosno njene djelove. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti **ovjeren** od strane Uprave za nekretnine. Elaboratom jasno definisati koje katastarske parcele / ili njihove djelovi koji čine predmetne urbanističke parcele, odnosno djelove urbanističkih parcela na kojima je planiranja izgradnja. Navesti površine svih katastarskih parcela i njihovih djelova, kako bi se precizno utvrdila površina predmetne lokacije i pravilno primijenili parametri zadati planskim dokumentom. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da se radi na dijelu UP,



dok je u Izjavi odgovornog projektanta prilikom obračuna parametara navedena površina kompletnih urbanističkih parcela.

U tehničkoj dokumentaciji idejnog rješenja nije moguće obuhvatati, parterno rješavati, kao ni tretirati zelenilom i podzidama katastarske parcele koje nisu u vlasništvu Podnosioca zahtjeva. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je na grafičkom prilogu *Uža Situacija*, prikazana granica kat. parcele koja obuhvata i kat. parcele 155/4 i 155/5 KO Petrovac, za koje je upisana susvojina Marković Dejan u obimu prava 1/11 i susvojina Crna Gora, raspolaganje Opština Budva u obimu prava 10/11. Shodno tome, potrebno je korigovati idejno rješenje ukloniti parcele koje nisu dio predmetne lokacije, i jasno naznačiti granice svih katastarskih i urbanističkih parcela kako onih koje čine predmetnu lokaciju za građenje tako i susjednih parcela sa kojima se lokacija graniči.

Osim toga, uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je projektom predviđena izgradnja potpornog zida i popločanja van granica lokacije, i to na katastarskoj parceli 155/2 KO Petrovac, koja nije navedena kao dio predmetne lokacije u okviru tehničke dokumentacije. Potrebno je jasno i precizno definisati lokaciju, granice i koje parcele odnosno njihove dijelovi, čine predmetnu lokaciju.

Na svim situacionim planovima je neophodno prikazati saobraćajnicu po DUP-u. Osim toga u parteru definisati završne obrade površina i iste navesti u legendi na prilogu, sa naznačenom materijalizacijom i površinom koju zauzimaju. Situacije je potrebno opremiti svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim kotama krova, atike, pristupnih površina, saobraćajnice, terena oko objekta itd.). Na prilogima uže i šire situacije različitom grafičkom obradom prikazati objekat, pristupne staze, parking mjesta tako da prilozima budu čitljivi, a što se posebno odnosi na širu situaciju. Jasno naznačiti granice katastarskih i urbanističkih parcela koje čine lokaciju, kao i položaj regulacione i građevinske linije i udaljenost objekta od istih.

Urbanističko - tehničkim uslovima definisane su minimalne udaljenosti od granica susjednih parcela i to za slobodnostojeće objekte, na dijelu do bočne granice parcele pretežno sjeverne orijentacije najmanje 1.5m, na dijelu do bočne granice parcele pretežno južne orijentacije najmanje 2.5m, dok je udaljenje od zadnje granice parcele minimalno 5.0m. Takođe definisana je i minimalna udaljenost podzemne etaže od granica susjedne parcele i to 1.5m. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da nisu ispoštovana udaljenja zadata urbanističko - tehničkim uslovima i planskim dokumentom. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je podzemna etaža u jednom dijelu planirana na samoj granici susjednih parcela kao i na manjoj udaljenosti od zadate. Osim toga nisu ispoštovane udaljenosti objekta u odnosu na bočne granice parcele (sjeverne i južne strane) u dijelu između osa G - L, kao ni udaljenost od zadnje granice parcele u dijelu osa 4,5 - 10 prema susjednoj katastarskoj parceli 154/1 KO Petrovac.

Preispitati i preprojektovati položaj i orijentaciju planiranih stambenih prostora koje su pozicionirani tako da gledaju na potporne zidove na zadnjoj stani parcele s obzirom da se na ovaj način stvaraju nehumani uslovi za boravak u istim, posebno u okviru nižih etaža objekta.

Na presjecima prikazati saobraćajnicu sa koje se pristupa parceli i sve relevantne visinske kote (apsolutne i relativne).

Uvidom u grafički prilog planskog dokumenta - *Plan saobraćaja* utvrđeno je da je uz kat. parcelu broj 155/1 KO Petrovac, predviđen javni parking. Uvidom u dostavljeno idejno

rješenje utvrđeno je da projektom ukinut planom predviđen javni parking te da je na toj poziciji projektovan ulaz u garažu kao i pristup glavnom ulazu u objekat. Isto je potrebno korigovati i uskladiti sa planskim dokumentom.

U okviru tehničkog opisa navesti tačan broj i strukturu planiranih stambenih jedinica, i podatke iz tekstualnog dijela usaglasiti sa podacima iz tabele koji se odnose na ostvarivanje potrebnog broja parking mjesta a to je minimalno 1.5 parking mjesto na 1 stambenu jedinicu.

Takođe, ukoliko se planira fazna izgradnja potrebno je jasno definisati faznost izgradnje kako u tekstualnom dijelu tako i na grafičkim priložima.

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 3 (tri) 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**

