



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број : 05-332/25-2058/7
Подгорица, 20.04.2026. године

КЕРИМ ЧАУШЕВИЋ

ПЉЕВЉА
Ул. Гласиначка бр.8

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР
Славен Радуновић



Сагласна:

**В Д ГЕНЕРАЛНЕ ДИРЕКТОРИЦЕ ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Доотављено:

- а/а;
- наслову



Број : 05-332/25-2058/7
Подгорица, 20.04.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 22 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), као и члана 18, 112 и 116 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца Чаушевић Керима из Пљеваља за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране “Сплитфајер” Доо Подгорица, за изградњу стамбеног објекта на УП101, коју чине катастарске парцеле број 146/3 и 146/7 КО Доњи Штој, у захвату Државне студије локације „Дио сектора 66-постојећа хотелска групација и модул И*-Велика плажа („Службени лист Црне Горе“ бр.74/18) Општина Улцињ, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Одбија се захтјев подносиоца Чаушевић Керима из Пљеваља за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране “Сплитфајер” Доо Подгорица, за изградњу стамбеног објекта на УП 101, коју чине катастарске парцеле број 146/3 и 146/7 КО Доњи Штој, у захвату Државне студије локације „Дио сектора 66-постојећа хотелска групација и модул И*-Велика плажа („Службени лист Црне Горе“ бр.74/18) Општина Улцињ.

Образложење

Актом број 05-332/25-2058/1 од 12.02.2025. године, Директорату главног државног архитектуре овог Министарства, обратио се Чаушевић Керим из Пљеваља, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране “Сплитфајер” Доо Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 11.02.2025. године у 12:39:13 +01'00', за изградњу стамбеног објекта на УП101, коју чине катастарске парцеле број 146/3 и 146/7 КО Доњи Штој, у захвату Државне студије локације „Дио сектора 66-постојећа хотелска групација и модул И*-Велика плажа („Службени лист Црне Горе“ бр.74/18) Општина Улцињ.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитектуре а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утађује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2. истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 ст.1 тачка 1.

овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2. Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Чланом 116 Закон о управном поступку, утврђено је да кад је управни поступак покренут на захтјев странке, јавноправни орган захтјев може усвојити у cjелости или дјелимично, односно одбити.

Сагледавајући општу и техничку документацију идејног рјешења, овај Директорат упутио је на сљедеће недостатке идејног рјешења:

Планским документом је прописано да будући објекти морају задовољити све наведене урбанистичке параметре на нивоу урбанистичке парцеле, то јест на нивоу cjеловитог комплекса као скупа свих објеката на урбанистичкој парцели. Осим наведеног, планским документом је прописано да уколико се у оквиру урбанистичке парцеле планира изградња више објеката, неопходна је израда идејног архитектонског рјешења за цијелу локацију. Увидом у достављену техничку документацију утврђено је да је идејним рјешењем предвиђено грађење на дијелу урбанистичке парцеле. Сходно претходно наведеном констатује се да није могуће грађење на дијелу УП, већ је неопходно израдити идејно рјешење за цијели комплекс на нивоу цијеле УП, и уколико се планирана фазна изградња, назначити фазе изградње према смјерницама из плана.

Планским документом је прописано да прије израде идејних архитектонских рјешења као и идејних/главних пројеката обавезно је израдити Детаљну студију предјела са пејзажном таксацијом постојећег зеленила и елаборатом заштите зеленила. Увидом у техничку документацију идејног рјешења утврђено је да није достављена Детаљна студија пређела са пејзажном таксацијом постојећег зеленила и елаборатом заштите зеленила. С тим у вези, неопходно је израдити и доставити наведену студију као саставни дио идејног рјешења.

О наведеном именовани је обавијештен актом Министарства бр. 05-332/25-2058/6 од 04.02.2026.године- доказ повратница број 05-332/25-2058/6 од 04.02.2026.године, са потписом примаоца и печатом поште од 09.02.2026. године.

Како се подносилац захтјева сходно члану 112 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), није изјаснио на резултате испитног поступка, то је одлучено као у диспозитиву овог рјешења.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**В Д ГЕНЕРАЛНЕ ДИРЕКТОРИЦЕ ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

