



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/25-14335/3
Подгорица, 12.06.2026. године

VRM MONTECARNE DOO

ЗЕТА

Шушуња бр.8

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славољуб Радуновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/25-14335/3
Подгорица, 12.06.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25) 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 „VRM Montecame“ Доо Зета, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Студио АЦ“ Доо Цетиње, за изградњу стамбено пословног објекта на УП38, коју чине кат. парцеле бр. 64/2, 68, 69, 74 и 75/1, КО Поди, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Немила- пословна зона“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 35/17), Општина Херцег Нови, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Одбија се захтјев подносиоца „VRM Montecame“ Доо Зета, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Студио АЦ“ Доо Цетиње, за изградњу стамбено пословног објекта на УП38, коју чине кат. парцеле бр. 64/2, 68, 69, 74 и 75/1, КО Поди, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Немила- пословна зона“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 35/17), Општина Херцег Нови

Образложење

Актом број 05-332/25-14335/1 од 11.11.2025.године, Директорату главног државног архитектуре овог Министарства, обратио се „VRM Montecame“ Доо Зета, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Студио АЦ“ Доо Цетиње, овјерено електронским потписом пројектанта дана 07.11.2025.године у 11:24:15 + 01'00', за изградњу стамбено пословног објекта на УП38, коју чине кат. парцеле бр. 64/2, 68, 69, 74 и 75/1, КО Поди, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Немила- пословна зона“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 35/17), Општина Херцег Нови.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25) 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 звјездича

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 израђености, 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 објекта („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује 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.

Увидом у техничку документацију идејног рјешења овај Директорат упутио је на следеће недостатке, и то:

- Неопходно је ускладити предметне кат. парцеле на којима се гради са кат. парцелама насталим Елаборатом парцелације по ДУП-у који чини саставни дио приложеног Идејног рјешења. Такође, потребно је доставити Геодетску подлогу склађену са истим.
- Доставити Изјаву геодетске лиценциране организације: о тачној локацији планираног објекта, са подацима од којих катастарских/урбанистичких парцела или њихових дјелова се састоји локација објекта и у којој површини, као и преко којих катастарских/урбанистичких парцела је обезбијеђен колски приступ (саобраћајни прикључак) локацији. Достављена Изјава није добра јер не садржи тачне податке те је исту потребно кориговати у складу са наведеним.
- Сходно смјерницама из Планског документа уколико се у објекту организују становање и дјелатности у комбинацији однос становање – дјелатности за тип 2 може бити 60:40%. Предметна локација се налази на површинама мјешовите намјене – тип 2 и идејним рјешењем је пројектован објекат чија БРГП износи 4.442,05м² (пословање и становање) од чега је за пословање предвиђено 876,69м², што чини мање од 40% укупне површине. Неопходно је кориговати површину дјелатности у објекту у складу са наведеним смјерницама.
- Надаље, истим Планским документом прописано је да је подземне етаже могуће поставити до регулационе линије, на 1м од суседне парцеле и највише на 80% урбанистичке парцеле. Идејним рјешењем је пројектована гаража бруто површине 1884,15м² што чини више од 80% укупне површине парцеле. Такође, једним својим дијелом иста је пројектована до саме ивице сусједне парцеле а не на 1м удаљености од сусједа како је прописано планским документом те је неопходно кориговати основу гараже у складу са наведеним.
- Доставити Конзерваторске услове издате од Управе за заштиту културних добара за предметну урбанистичку парцелу.
- Искотирати све графичке прилоге са основама објекта. Провјерити све површине етажа појединачно и збирно јер се исте не поклапају.

О наведеном именовани је обавијештен актом Министарства бр. 05-332/25-14335/2 од 18.03.2026. године- доказ повратница број 05-332/25-14335/2 од 18.03.2026. године, са потписом примаоца и печатом поште од 20.03.2026. године.

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

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, нити је у продуженом року доставио допуну 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.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

