



Broj: 06-333/26-922/19

Podgorica: 17.02.2026. godine

**Advokatska kancelarija OD „Prelević“
Dragan Prelević, advokat**

**PODGORICA
Bulevar Svetog Petra Cetinjskog 130/7**

Aktom zavedenim kod ovog ministarstva pod brojem 06-333/26-922/9 od 02.02.2026. godine, obratili ste se zahtjevom za pravno tumačenje odredbi Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25, 92/25 i 160/25), a koji uređuju pitanje nadležnosti organa za davanje saglasnosti na idejno rješenje, odnosno organa za izdavanje građevinskih dozvola.

S tim u vezi, obavještavamo Vas sljedeće:

Članom 22 stav 1 Zakona propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost, pored ostalog na: 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).

Takođe, članom 32 stav 2 istog zakona propisano je da građevinsku dozvolu za građenje objekata izdaje organ lokalne uprave, osim za objekte iz stava 2 ovog člana u kome je navedeno da ministarstvo izdaje građevinsku dozvolu za:

- 1) državne objekte od opšteg interesa;
- 2) zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više i
- 3) hotele odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort.

Podsjećamo da se građevinska dozvola izdaje rješenjem.

Zakon o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25, 28/25 i 49/25) u članu 16 propisuje da se planskim dokumentom definiše organizacija, namjena i korišćenje prostora, kao i način i uslovi realizacije planskih rješenja.

Udruživanje dvije ili više pojedinačnih urbanističkih ili katastarskih parcela u blok, zonu ili neki drugi vid složene jedinice građevinskog zemljišta se vrši u skladu sa planskim dokumentom. Shodno izloženom, isto se odnosi za udruživanje dvije ili više zgrada u potencijalnu funkcionalnu cjelinu.

Ukoliko u planskom dokumentu predmetne zgrade nijesu prepoznate kao funkcionalna cjelina i pojedinačna ukupna bruto građevinska površina nije veća od 3000m², saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta izdaje glavni gradski arhitekta, odnosno građevinske dozvole za iste izdaje organ lokalne uprave.

Zakon o izgradnji objekata propisuje da glavni državni arhitekta daje saglasnost, između ostalog na idejno rješenje arhitektonskog projekta za hotele odnosno turistička naselja sa četiri ili pet zvjezdica, kao i za turističke rizorte.

Činjenica da u urbanističko-tehničkim uslovima za turističko naselje sa vilama na urbanističkim parcelama koje su prema planskom dokumentu turističke namjene, kategorija nije utvrđena, već je predviđeno da se ista određuje pri izradi tehničke dokumentacije u skladu sa regulativom koja uređuje oblast turizma i ugostiteljstva, u konkretnom slučaju nije odlučujuća za utvrđivanje nadležnosti, a iz razloga što ukupna bruto građevinska površina prelazi 3000m², pa je na osnovu prethodno navedenog za izdavanje saglasnosti nadležan glavni državni arhitekta.

Budući da ministarstvo izdaje građevinske dozvole za zgrade ukupne bruto građevinske površine 3000 m² i više, proizilazi da je u nadležnosti istog izdavanje građevinske dozvole za predmetno turističko naselje.

Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Verifikovala:

Nevenka Mugoša, načelnica

Obradila:

Dunja Samardžić, samostalna savjetnica I

Dostavljeno:

- naslovu
- a/a



MINISTAR

Slayen Radunović