



Broj: 05-332/25-14336/2
Podgorica, 18.03.2026. godine

VRM MONTECARNE DOO

ZETA

Sušunja br.8

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

Aktom broj 05-332/25-14336/1 od 11.11.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „VRM Montecarne“ Doo Zeta, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio AC“ Doo Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.11.2025.godine u 11:19:58 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na dijelu UP35, koju čine kat. parcele br. 65/1, 65/2 i 68/1, KO Podi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nemila- poslovna zona“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 35/17), Opština Herceg Novi.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) 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).

Uvidom u dostavljeno Idejno rješenje i predmetni Planski dokument ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

- Dostaviti Izjavu geodetske licencirane organizacije: o tačnoj lokaciji planiranog objekta, sa podacima od kojih katastarskih/urbanističkih parcela ili njihovih djelova se sastoji lokacija objekta i u kojoj površini, kao i preko kojih katastarskih/urbanističkih parcela je obezbijeđen kolski pristup (saobraćajni priključak) lokaciji. Dostavljena Izjava nije dobra jer ne sadrži tačne podatke te je istu potrebno korigovati u skladu sa navedenim.
- Shodno smjernicama iz Planskog dokumenta ukoliko se u objektu organizuju stanovanje i djelatnosti u kombinaciji odnos stanovanje – djelatnosti za tip 2 može biti 60:40%. Predmetna lokacija se nalazi na površinama mješovite namjene – tip 2 i idejnim rješenjem je projektovan objekat čija BRGP iznosi 3.917,91m² (poslovanje i stanovanje) od čega je za poslovanje predviđeno 747,81m², što čini manje od 40% ukupne površine. Neophodno je korigovati površinu djelatnosti u objektu u skladu sa navedenim smjernicama.
- Nadalje, istim Planskim dokumentom propisano je da je podzemne etaže moguće postaviti do regulacione linije, na 1m od susedne parcele i najviše na 80% urbanističke parcele. Idejnim rješenjem je projektovana garaža bruto površine 1.640,28m² što čini više od 80% ukupne površine parcele. Takođe, jednim svojim dijelom ista je projektovana do same ivice susjedne parcele a ne na 1m udaljenosti od susjeda kako je propisano planskim dokumentom te je neophodno korigovati osnovu garaže u skladu sa nevednim.

- Na grafičkom prilogu Osnova garaže prikazana je Legenda površina Osnove prizemlja te je neophodno uskladiti isto. Provjeriti sve površine etaža pojedinačno i zbirno.
- Shodno Pravilniku o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu definisani su uslovi za projektovanje zajedničkih djelova stambene zgrade, koji se odnose na predviđanje prostora za smještaj pribora za održavanje higijene zgrade. Takođe, istim Pravilnikom propisano je da ulazni prostor stambene zgrade, između ostalog, čini vjetrobran. U skladu sa navedenim smjernicama, projektom je neophodno obezbijediti prostor za smještaj pribora za održavanje higijene zgrade i vjetrobran.

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