



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-10996/2
Podgorica, 26.09.2025. godine

CAPITAL GREEN PROPERTIES DOO

PODGORICA

Bul. Veljka Vlahovića
br.54c

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

Aktom broj 05-332/25-10996/1 od 11.09.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Capital green properties“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio MLV“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 24.07.2025.godine u 12:55:39 + 02'00", za izgradnju stambenog objekta- tip vikendice, na lokaciji koju čine UP 356, UP 354 I UP 355 koji čine kat.parcele br.1865/3, 1865/7 i 1865/6 sve KO Žabljak I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Kovačka dolina II („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 06/15), Opština Žabljak.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) 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); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno

rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Sagledavajući dostavljeno idejno rješenje, ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

Shodno tehničkih dokumentaciji lokacija za građenje se sastoji od kat.parc. 1865/3, 1865/7 i 1865/6 sve KO Žabljak I. Na dostavljenoj geodetskoj podlozi evidentirana je samo kat.parcela br. 1865/3 KO Žabljak I, te je neophodno dostaviti **ažuriranu geodetsku podlogu**, koja obuhvata sve kat. parcele koje ulaze u sastav lokacije.

Takođe, neophodno je 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, odnosno sa koje javne saobraćajnice je obezbijeđen prilaz lokaciji i objektu.

Shodno Pravilniku o načinu izrade tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni List Crne Gore br.53/25) članom 15 propisano je da grafička dokumentacija sadrži **Elaborat parcelacije po planskom dokumentu**, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra, odnosno za objekte infrastrukture grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama, te je potrebno isti dostaviti.

Grafičke priloge: *Situacija sa osnovom krova* i *Situacija sa osnovom prizemlja* je potrebno dopuniti svim relevantnim visinskim kotama objekta, krovnih ravni i terena (saobraćajnice, trotoari, staze i slično), kako bi bilo moguće sagledati položaje objekata u odnosu na postojeći teren.

Neophodno je dostaviti karakteristični presjek kroz cijelu situaciju (urbanistički presjek), koji sadrži širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnice, parter, potporne zidove, susjedne objekte (ukoliko postoje)), visinske kote. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena.

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 izjašnjenja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

