



Broj: 05-332/26-1727/2
Datum: 01.06.2026. godine

BILAL SALLOVIQ

ULCINJ
Vladimir bb

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

Aktom broj 05-332/26-1727/1 od 12.02.2026. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, prosljeđen je zahtjev od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Ulcinj, podnosioca Bilal Salloviq, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta privrednog razvoja- objekat proizvodnog zanatstva, projektovano od strane „V&B Studio Design“ doo, na lokaciji koju čini kat.parcela br119/1 KO Vladimir, Opština Ulcinj.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25) utvrđena su ovlaštenja 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).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvđuje 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.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje i urbanističko - tehničke uslove ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće:

- Potrebno je dostaviti ovjerenu Odluku o određivanju lokacije sa elementima urbanističko tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa broj 01-040/25-1794/6 izdatu dana 30.12.2025. godine. od strane Opštine Ulcinj.
- Odlukom je definisana minimalna udaljenost objekta od granica susjednih parcela od 5m, dok je predmetni objekat jednom fasadom udaljen 2m od granice susjedne parcele. Potrebno je uskladiti projekat sa uslovima iz odluke ili dostaviti odgovarajuće obrazloženje / saglasnost ukoliko postoji osnov za odstupanje.
- Potrebno je dostaviti, numerisati i jasno obilježiti parking mjesta i kolski pristup objektu. Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta za proizvodne objekte na 1000m² predviđeno je 20 PM (u rasponu 6-25 PM), dok prema Prostorno – urbanističkom planu opštine Ulcinj ("Služebeni list Crne Gore" broj 16/17) za namjenu proizvodnja (1000m²) optimalan broj parking mjesta je 15, dok je projektom predviđeno 12 parking mjesta. Potrebno usaglasiti broj parking mjesta shodno smjernicama iz planskog dokumenta.
- U tabeli urbanističkih parametara (zadato/ostvareno) upisan je indeks izgrađenosti 0.257. Prema Odluci o određivanju lokacije sa elementima urbanističko tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa broj 01-040/25-1794/6 od 30.12.2025.godine, indeks izgrađenosti iznosi 0.205. Potrebno je usaglasiti podatke u tabeli shodno Odluci.
- Prema eKatastru i Geoportalu površina katastarske parcele 119/1 iznosi 4690,66m², dok je u odluci i posjedovnom listu navedeno 4700m². Potrebno je uskladiti podatke i koristiti zvanične površine u projektnoj dokumentaciji.
- Dostaviti ažuriranu geodetsku podlogu ne stariju od 6 mjeseci, izrađenu od strane ovlašćene geodetske firme.
- Na prikazanoj široj situaciji potrebno je ucrtati objekat u okviru katastarske parcele i kotirati rastojanje građevinske linije od urbanističke linije.
- Potrebno je dostaviti situaciju sa osnovom prizemlja i kotirati rastojanje od građevinske linije do granice katastarske parcele, naročito zbog evidentirane udaljenosti jedne fasade od 2 m.
- Potrebno je dostaviti situaciju sa osnovom krova na kojoj će biti upisane apsolutne i relativne visinske kote.
- Na fasadama je potrebno označiti materijalizaciju svih djelova objekta, uz odgovarajući opis i legendu, kao i dostaviti dubinske kote.
- Potrebno je ovjeriti i potpisati tehnički opis u skladu sa važećim pravilnikom.
- Potrebno je ovjeriti i potpisati rješenje o imenovanju odgovornog projektanta za izradu tehničke dokumentacije.
- Radi sagledavanja forme objekta i njegove uskllopljenosti u postojeće prirodno okruženje, potrebno je dostaviti prikaz objekta inkorporiranog u šire realno okruženje iz gornjeg rakursa.

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.

**GENERALNA DIREKTORICA DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

