



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-14422/3
Podgorica, 06.02.2026.godine

„PROGRESS MNE“DOO

Podgorica

UL. Ksenije Cicevarić

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

Aktom broj 05-332/25-14422/1 od 12.11.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „PEOGRESS MNE“ doo, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Institut za građevinarstvo“ DOO Podgorica, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 236/13 i 236/26 KO Topla, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 76/25“)-GUR Igalo, 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 ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000 m² 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 i 92/25), 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.

Aktom br. 05-332/25-14422/1 od 30.12.2025 godine dostavljena je dopuna idejnog rješenja, ovjerena elektronskim potpisom projektanta dana 26.12.2025 godine u 17:11:10 +01'00'. Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Predmetnim zahtjevom i dopunjenim idejnim rješenjem navodi se da se planira gradnja dvojnog objekta na lokaciji, a kako je navedeno u tehničkom opisu nadzemni dio objekata je međusobno odvojen dok se isti povezuju podzemnog gražom u jednom nivou. Imajući u vidu da su objekti međusobno odvojeni isti se ne mogu smatrati dvojm objektom te je s tim u vezi potrebno korigovati naziv kroz kompletno idejno rješenje.

Kako je navedeno idejnim rješenjem projektovana spratnost objekata je: Lamela A 3Po+S+P+5 i Lamela B. Po+2S+P+2. Sagledavajući grafičke priloge idjenog rješenja konstatovano je sljedeće:

U objektu Lamela A, podrumaska etaža -1 se ne može okarakterisati kao podumska budući da nije projektovana prema smjernicama iz UT-u, što se da zaključiti na osnovu grafičkog priloga presjek B-B broj priloga 25, kao i 3d prikaza i izgleda objekta (*"Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena, a ačiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti relevantnu kotu terena, a horizontalni mu je određen građevinskom linijom ispod zemlje...U koliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne njegove strane planirati izgradnju rampe uz ulazak vozila koja nužno otkriva to podrumsko pročelje samo u širini rampe. Da bi se etaža smatrala podrumom, teren uz objekat se u potpunosti mora naslanjati na objekat, i ne može biti odvojen potpornim zidom"*). Ova etaža je u potpunosti otvorena u dijelu okrenutom ka ulici i dijelimično u prednjem i bočnom dijelu te s tim u vezi ne može okarakterisati ni kao suterenska.

Potrebno je dostaviti veći broj poprečnih presjeka, kao i 3d prikaza u cilju što adekvatnijeg sagledavanja objekta. Dostaviti i pokaznicu zauzetosti, grafički prikazati sve površine koje ulaze u zauzetost predmetne lokacije za građenje.

Nadalje, etaža suterena u objektu Lamela A nije projektovana shodno zadatim smjernicama prema UTU budući da nije ukopana sa tri strane i nije odgovarajuće postavljena u odnosu na kotu terena (*"Suteren na donivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1,0m"*).

Sagledavajući grafičke priloge objekata Lamela B nailazimo na sličnu situaciju. Tačnije, podrum nije u potpunosti ukopan, a sutereni nisu ukopani sa tri strane i postavljeni na odgovarajuću kotu, a nazivi etaža nisu usklađeni na presjecima, izgledima i u tehničkom opisu. Osim navedenog, UTU-ima je propisano da objekat može imati samo jedan suteren.

Planskim dokumentom dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno 3,0m (optimalno 2,00m) uz preporuku oblaganja kamenom ili vertikalnim zelenilom. S tim u vezi, sve potporne zidove je neophodno iskotirati, a predlaže se i oblaganje vertikalnim zelenilom.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.). Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih dijelova objekta uz opis i legendu.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan.

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