



Број: 05-332/26-9428/2
Подгорица, 21.07.2026. године

ЈАБЛАН АЛЕКСАНДАР И ЈАБЛАН ДУШАН

ЦЕТИЊЕ

Груда 20

Предмет: Обавјештење о резултатима испитног поступка с позивом на члан 111 став 1, 2 и 3 Закона о управном поступку

Актом број: 05-332/26-9428/1 од 02.07.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства, обратили су се **Јаблан Александар и Јаблан Душан**, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта израђеног од стране **ДОО „АДРИА ИНВЕСТ“ БУДВА**, за изградњу стамбеног објекта на катастарским парцелама број 4230/1, 4230/2 и 4231 КО Цетиње, које чине УП 197 у захвату Детаљног урбанистичког плана „Груда – доње поље (зона Д)“ („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 18/12), Пријестоница Цетиње.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2. истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 ст.1 тачка 1. овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2. Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Сагледавајући достављено идејно рјешење и предметни Плански документ овај Директорат је констатовао сљедеће:

- Колско пјешачке приступе предметној урбанистичкој парцели пројектовати у складу са важећом планском документацијом;
- Доставити ширу ситуацију са преклопљеним ортофото снимком и јасно означеним обухватом локације;
- Допунити основе и пресеке свих етажа приказом апсолутних и релативних висинских кота;
- Идејно рјешење ускладити са Правилником о начину израде, садржини и овјери техничке документације за грађење објекта ("Службени лист Црне Горе", бр. 084/26 од 16.06.2026, 090/26 од 26.06.2026);
- Идејно рјешење није у складу са достављеним урбанистичко техничким условима број: 05-332/23-199 издатим од стране Пријестонице Цетиње, Секретаријата за уређење простора и заштиту животне средине у дијелу који се односи на максималну спратност објекта П+2+Пк, имајући у виду да је предметним идејним рјешењем пројектован коси кров мансардног типа;
- Извршити нумерацију свих паркинг мјеста, означити паркинг мјеста намијењена лицима смањене покретљивости и лицима са инвалидитетом, те учртати и приказати све релевантне коте и димензије паркинг простора. Такође, преиспитати позиције паркинг простора у склопу партера;
- Увидом у достављену документацију идејног рјешења евидентирано је да је пјешачки прилаз објекту планиран преко колског прилаза те је неопходно исти одвојити као и предвидјети засебан пјешачки прилаз објекту због безбиједности и сигурности пјешака.

Са аспекта архитектонског обликовања и материјализације неопходно је преиспитати обликовност планираног објекта и визуелно га унаприједити у складу са пројектованом пословном намјеном.

Након отклањања наведених недостатака, приступиће се детаљном сагледавању техничке документације идејног рјешења.

Сходно наведеном, а у смислу члана 111 Закона о управном поступку требало би да се изјасните на резултате испитног поступка у смислу овако утврђеног чињеничног стања, односно да се достави тражена допуна ради отклањања утврђених неправилности, а ово у року од 8 (осам) дана од дана пријема овог обавјештења, у супротном, овај јавноправни орган ће донијети рјешење без вашег изјашњавања – члан 112 ст.3. Закона о управном поступку.

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

