



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-15875/2
Podgorica, 16.01.2026. godine

„CUNGU&CO“ DOO

Ulcinj

Solanski put bb

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

Aktom broj 05-332/25-15875/1 od 15.12.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „CUNGU&CO“ Doo Ulcinj, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „QUINCE-engineering“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.12.2025.godine u 23:01:58 + 01'00', za izgradnju lokalnih objekata od opšteg interesa-robno/distributivni centar, administrativni objekat sa pomoćnim sadržajima i pristupnim internim saobraćajnicama, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 2021/1, 2021/7, 2021/8 i 2021/9 sve KO Krute Vladimirske Opština Ulcinj, za koje je donešena Odluka o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa (01-040/25-1309/4 od 25.08.2025.godine).

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

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 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 obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u dostavljeno dokumentaciju i predmetno idejno rješenje, ovaj Direktorati je utvrdio sljedeće:

Shodno članu 4 Odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju tehničke dokumentacije za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, propisano je da je „maksimalna površina osnove prizemlja za robno-distributivni centar, otkupni-distributivni centar za poljoprivredne proizvode 2000m²“. Uvidom u tehnički opis i grafičke priloge idejnog rješenja utvrđeno je da osnova prizemlja robno-distributivnog centra iznosi 2109,89 m² što nije u skladu sa citirani.

Na osnovu uvida u tehnički opis idenog rješenje kao i grafičke priloge konstatuje se da u obračun bruto-građevinske površine objekta robno-distributivni centar nisu ušle tehničke prostorije koje se nalaze na prizemnoj etaži, dok u obračun Brgp administrativnog objekta nisu ušle tehničke prostorije pozicionirane na prizemlju i prvom spratu. Nadalje, kako se navodi u tehničkom opisu, ove površine nisu obračunate shodno propisima Pravilnika o bližem sadržaju i formi plaskog dokumenta, kriterijumina namjene površina, elementima urbanistike regulacije i jedinstvanim grafičkim simbolima.

Na osnovu člana 111 Pravilnika, ukoliko **podrumske etaže objekta**, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje **podzemne garaže** i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

Shodno citiranom, tehničke prostorije koje su projektovane u podzemnoj etaži objekta ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti. Budući da se sve tehničke prostorije u objektu nalaze na prizemnoj etaži i etaži prvog sprata iste je potrebno uključiti u obračun.

Odlukom o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova definisana je građevinska linija od susjednih parcela koja se postavlja na minimum 5m, dok se građevinska linija u odnosu na kolovoz postavlja na minimum 15m. Budući da je idejnim rješenjem prikazana samo G1 ka kolovozu, potrebno je prikazati i G1 ka susjednim parcelama i istu iskotirati.

Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja konstatovano je da se na lokaciji za građenje, između robno-distributivnog centra i objekta administracije nalazi dalekovod. Potrebno je dostaviti Elaborat odnosa planiranih objekata sa dalekovodom.

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

