



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-1261/4
Podgorica, 29.09.2025. godine

TRADEUNIQUE DOO

BUDVA

TQ Plaza Mediteranska bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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: 05-332/25-1261/4
Podgorica, 29.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) kao i člana 18, 112 i 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Tradeunique“ Doo Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene-stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini kat.parcela br. 112 KO Vranovići,u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor, donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev podnosioca „Tradeunique“ Doo Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene-stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini kat.parcela br. 112 KO Vranovići,u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-1261/1 od 30.01.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Tradeunique“ Doo Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kotor Arh“ Doo Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.01.2025.godine u 15:02:11 + 01'00'za izgradnju objekta mješovite namjene-stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini kat.parcela br. 112 KO Vranovići,u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 95/20), Opština Kotor.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u

pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 116 Zakon o upravnom postupku, utvrđeno je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, urbanističko - tehničke uslove i važeći planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nepravilnosti:

Neophodno je izvršiti korekcije oblikovanja i materijalizacije objekata, kao i usklađivanje sa primarnom namjenom - stanovanjem. Predloženo rješenje, koje podrazumijeva upotrebu sendvič panela u tonovima RAL 9006 i RAL 9007, više odgovara industrijskim ili skladišnim objektima u neposrednoj blizini i ne doprinosi formiranju ambijenta koji odgovara predviđenoj namjeni. Prilikom projektovanja stambenih objekata važno je voditi računa o kvalitetu ambijenta, što podrazumijeva pažljivo biranje materijala, uravnotežen ritam fasade i oblikovne elemente koji doprinose toplijem, humanijem i vizuelno prihvatljivom izgledu. Oblikovnost i materijalizacija kao i odnos prema okruženju moraju biti usklađeni prije svega sa funkcijom stanovanja, te doprinijeti stvaranju prijatnog i dostojanstvenog prostora za život.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva br. 05-332/25-1261/2 od 20.06.2025. godine. Kako dostavljanje Obavještenja ovog Ministarstva broj 05-332/25-1261/2 od 20.06.2025. godine nije bilo moguće izvršiti podnosiocu zahtjeva „Tradeunique“ Doo Budva, na jedan od načina iz člana 84 i 85 Zakona o upravnom postupku, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine izvršilo je dostavljanje na oglasnoj tabli Ministarstva. Kako je javnim objavljivanjem akta Ministarstva od 16.09.2025. godine istekao rok od 10 dana- 27.09.2025.godine, iscrpljeni

su načini dostavljanja javnim obavještanjem utvrđenim Zakonom o upravnom postupku.

Važećim zakonskim propisima utvrđeno je da postupci započeti do dana stupanja na snagu novog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka, okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka.

Kako se podnosilac zahtjeva shodno članu 112 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije izjasnio na rezultate ispitnog postupka, to je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

