



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: 05-332/25-12542/2
Podgorica, 29.10.2025.godine

„SUN POWER“ DOO

Kotor

Tržni centar „Butiko“ Radanovići bb

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

Aktom broj 05-332/25-12542/1 od 07.10.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „SUN POWER“ Doo zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „GOLD PROJECT“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.10.2025.godine u 15:19:20 +02'00', za dogradnju poslovnog objekta P+2, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 71/1, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 74, 75, 76, 77, 78/1, 78/2 i 79 sve KO Lješevići, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Oštine Kotor („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 95/20”), Opština Kotor.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) 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); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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.

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Smjernicama iz planskog dokumenta PUP Kotor propisano je: „radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora, izrađuje se elaborat

parcelacije. Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije /izdavanje UTU-a / pristupa se izradi Elaborata parcelacije. Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija-jedinica građevinskog zemljišta". S tim u vezi, potrebno je dostaviti Elaborat parcelacije koji će dati podatke od kojih katastarskih parcela se sastoji predmetna lokacija i njihovu površinu.

Dostaviti pokaznicu zuzetosti lokacije, odnosno grafički prilog/šemu, koja će prikazati površine koje ulaze u zauzetost predmetne lokacije. Nadalje, sagledavajući grafičke priloge-3d prikaze postojećeg stanja utvrđeno je da se iznad ulaza u objekat nalazi nadstrešnica, te da se na lokaciji nalazi i postojeća konstrukcije nadstrešnica projektovane iznad parking mjesta. Ove površine je potrebno uključiti u zauzetost parcele, a isto se odnosi i na projektovane nadstrešnice kod novoprojektovanog dijela objekta, kao i iznad novih parking mjesta. Osim navedenog, iste je potrebno prikazati na grfičkom prilogu osnova prizemlja, situacija sa uređenjem terena i izgledi objekta, kao i njihov relan prikaz na 3d prikazima idejnog rješenja.

Na grafičkom prilogu *Osnova sa uređenjem terena* ucrtan je pomoćni objekat. Na ostalim grafičkim priložima isti nije prikazan, a nisu dati ni podaci o tipu objekta, njegovim dimenzijama, površini i slično, pa je isto potrebno priložiti idejnim rješenjem, a površinu ovog objekta uračunati u ukupnu BRGP i zeuzetost lokacije.

Konzarvatorskim uslovima br. UP/I-05-676/2020-2 od 17.12.2020.godine, za predmetnu lokaciju koju čine kat. parcele br. 71/1, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 74, 75, 76, 77, 78/1, 78/2 KO Lješevići predviđene su *mjere V- privredno-uslužna zona*, i istima je propisano da je za ovu zonu duž magistralnog puta potrebno izraditi plan *vizuelne sananacije i pejzažne arhitekture*. Iste smjernice date su i u konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-674/2020 koji se odnose na kat. parcelu br. 79, KO Lješevići.

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.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena.

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.

MINISTAR

Slaven Radunović

