



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma
i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta



Broj: 05-332/26-11418/2
Podgorica, 15.09.2026. godine

„DIJARI INVEST“ D.O.O.

ULCINJ

Ulcinjско Polje bb

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

Aktom broj 05-332/26-11418/1 od 07.08.2026.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Dijari Invest“ DOO Ulcinj zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARCH Construction“ DOO Ulcinj, za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini dio UP 307, koju čine kat.parcele br. 5761/1, 5763/1, 5764, 5765/2, KO Ulcinj u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "Kodre 1" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 22/16), Opština Ulcinj.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25) utvrđena su ovlašćenja 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, 92/25 i 160/25), 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.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja od dana 07.08.2026. godine, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Kako je odredbom člana 7 Zakona o administrativnim taksama propisan nastanak taksene obaveze za upravne radnje- u trenutku podnošenja zahtjeva za izvršenje tih radnji, potrebno je prilikom podnošenja zahtjeva uz isti dostaviti dokaz o uplati administrativne takse od 2€ uplaćene na žiro račun Ministarstva br. 832-31624150-52, shodno tarifi za administrativne takse.

Neophodno je uskladiti tekstualnu i numeričku dokumentaciju idejnog rješenja budući da su evidentirana neusklađenost podataka navedenih u tehničkom opisu i u tabeli sa urbanističkim parametrima (broj stanova u objektu, ostvareni broj parking mjesta i sl.).

Evidentirani su dvosobni stanovi čija je površina manja od 69,80m² odnosno od minimalne površine za dvosobne stanove koja je propisana Pravilnikom za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu. Takođe, evidentirani su i jednosobni stanovi i garsonjere čija je površina manja od površine koja je propisana Pravilnikom (za jednosobne stanove minimalna površina iznosi 46,50m², za garsonjere minimalna površina iznosi 26,00m². S tim u vezi, neophodno je sve površine i sadržaje objekta uskladiti sa navedenim Pravilnikom.

Neophodno je dimenzionisati saobraćajnu površinu, koja se nalazi u okviru predmetne urbanističke parcele, a sa koje se pristupa parking mjestima na lokaciji (upravno parkiranje). Takođe, neophodno je dimenzionisati površinska parking mesta na lokaciji. Neophodno je da navedene površine budu usaglašene sa propisima kojim se uređuje ova oblast.

Na situacionim priložima je neophodno prikazati građevinsku liniju u odnosu na granice sa susjednim parcelama koja je u planskom dokumentu definisana opisno. Takođe, dimensionisati udaljenost građevinske linije od granica sa susjednim parcelama.

Neophodno je dostaviti grafički prilog Šira situacija, koji treba da bude preklapljen sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenost planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata kao i njihovu spratnost.

Dostaviti grafički prilog Uža situacija sa osnovom prizemlja.

Potrebno je dostaviti najmanje dva presjeka kroz objekat, koji moraju obuhvatiti širi prikaz kompletne parcele. Na presjecima se moraju jasno definisati granice parcele, kontaktne zone (javne i privatne izgrađene površine, saobraćajnice, parter), kao i relevantne i apsolutne visinske kote, uz prikaze silueta susjednih objekata. S tim u vezi, neophodno je dopuniti dostavljeni presjek A-a navedenim elementima i dostaviti presjek B-B, koji je označen u osnvi objekta ali nije priložen u sklopu grafičke dokumentacije.

Na 3D prikazima (br. priloga 21 – 25) potrebno je prikazati ograde na balkonima i krovnim terasama, s obzirom na to da na dostavljenim prikazima nisu uočljive.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku trebalo bi 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.

GENERALNA DIREKTORICA DIREKTORATA

GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

 Mirjana Đurišić