



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



Broj: 05-332/26-9525/2
Podgorica, 31.07.2026. godine

„CG PROJEKT“ D.O.O.

CETINJE

Vuka Mićunovića bb

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

Aktom broj 05-332/26-9525/1 od 03.07.2026. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „CG PROJEKT“ D.O.O. Cetinje zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ ARHMARK SOLUTION“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 03.07.2026. godine u 09:53:07 + 02'00' za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 8, koju čine kat.parcele br. 944/3, 945/2, 946/1 i 947 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Petrovac- šira zona" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 24/08), Opština Budva.

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 03.07.2026. 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.

Dostaviti **elaborat parcelacije** po planskom dokumentu, ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

Shodno Prilogu 4 - Plan saobraćaja, odnosno planskom dokumentu, ispred UP 8 DUP-om je ucrтана saobraćajnica. Profil saobraćajnice je 2-2 i predviđa trotoar širine 1,5m sa obje strane saobraćajnice. Idejnim rješenjem predviđeno je osam parking mjesta uz saobraćajnicu. Međutim, navedena parking mjesta nije moguće funkcionalno riješiti na način predviđen idejnim rješenjem u parternom uređenju, već ih je potrebno riješiti na drugi način, u skladu sa planskom dokumentacijom. Potrebno je uskladiti idejno rješenje kao i situaciju sa DUP-om, uključujući ucrtavanje saobraćajnice i trotoara (prema DUP-u), te riješiti parkiranje unutar zone za građenje definisane građevinskim linijama prema DUP-u.

Označiti parking mjesta namijenjena licima sa posebnim potrebama, te ucrtati i prikazati sve relevantne kote i dimenzije parking prostora.

Dostaviti širu situaciju preklopljenu sa ortofoto podlogom, na kojoj je jasno prikazan način kolskog priključenja na javnu saobraćajnicu kao i pristup objektu.

Dostaviti užu situaciju sa prikazanom osnovom prizemlja i parternim uređenjem terena.

Dostaviti užu situaciju sa prikazanom osnovom krovne ravni kao i prikazanim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim).

Obzirom da je stanovanje namjena potrebno prikazati i spremišta za bicikla i za kolica.

Potrebno je korigovati 3D prikaze na način da budu vjerodostojniji, a naročito u dijelu sagledavanja kosog krova.

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 izjašnjenja – član 112 st.3. Zakona o upravnom postupku.

**GENERALNA DIREKTORICA DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

