



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-13195/2
Podgorica, 10.02.2026.godine

GRANIT & MERMER DOO

ULCINJ

Bratica bb

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

Aktom broj 05-332/25-13195/1 od 15.10.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se „Granit & Mermer“ Doo Ulcinj, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart engineering“ Doo Ulcinj, za izgradnju industrijskog objekta proizvodna hala i skladište na lokaciji koju čine kat.parcele br.395/79, 395/73 i 395/40 sve KO Bratica, Opština Ulcinj.

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

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

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

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju Idejnog rješenja utvrđeno je da je Odluka o određivanju lokacije sa elementima urbanističko tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa donešena 31.12.2024. god. te je istu potrebno uskladiti sa novim Zakonom o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 019/25 od 04.03.2025, 092/25 od 07.08.2025, 160/25 od 30.12.2025).

Novom odlukom potrebno je *jasno definisati materijalizaciju objekta* koja će biti usklađena sa ovom tipologijom objekata i Idejnim rješenjem. Naime, u dostavljenoj odluci predviđena materijalizacija fasadnih elemenata je *demit i detalji klesanog kamena* dok su idejnim rješenjem na

fasadama i 3D izgledima prikazani sendvič *paneli*. Potrebno je jasno definisati materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krova), elemenata okvira stolarije/bravarije kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena (potporni zidovi). Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i *procenat zelenila* i procenat popločanja na parceli.

Potrebno je dostaviti 3D prikaze objekta na kojima će jasno biti saglediva materijalizacija objekta sa svih strana sa pripadajućim uređenjem terena.

Članom 12 Odluke o pomoćnim objektima na teritoriji Opštine Ulcinj ("Sl. List CG – opštinski propisi", br. 024/169 od 27.05.2016, 038/12 od 18.11.2021) definisane su jasne smjernice za pomoćne objekte tip 3 u kojima spadaju *potporni zidovi* te je isto neophodno uskladiti.

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

