



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 20 448 200
fax: +382 20 448 215

Broj: 05-332/25-14103/4
Podgorica, 20.03.2026. godine

GP COLOSSEUM DOO

CETINJE
Balšića Pazar bb

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

Aktom broj: 05-332/25-14103/1 od 06.11.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se **GP COLOSSEUM DOO Cetinje**, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane DOO „A-TIM STUDIO“ PODGORICA, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.11.2025. godine u 08:34:05 +01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja na katastarskim parcelama broj 4593/1, 4596/1, 4593/4, 4711/7 i 4597/3 KO Cetinje I, koje čine UP 548 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Gruda - Donje Polje (zona D) („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj 18/12), Prijestonica Cetinje.

Takođe, **GP COLOSSEUM DOO Cetinje** je izvršio dopunu dokumentacije u skladu sa pozivom na dopunu dokumentacije shodno čl. 60 stav 1 Zakona o upravnom postupku broj 05-332/25-14103/2 od 05.12.2025. godine.

Tom prilikom je isti dostavio dopunu zavedenu pod brojem 05-332/25-14103/3 na pisarnici ovog Ministarstva dana 11.12.2025. godine koja sadrži sljedeću dokumentaciju:

- Dokaz o uplati administrativne takse;
- Elaborat geodetskih radova parcelacije po DUP-u, broj predmeta: 919-119-UPI-941/1/2024, za UP 548 u zahvatu DUP-a Gruda - Donje Polje (zona D) izrađen od strane DOO „GEO - METAR“ PODGORICA dana 29.08.2024. godine.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² 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.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja sa dopunom dokumentacije, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke i to:

- Idejno rješenje nije u skladu sa dostavljenim urbanističko - tehničkim uslovima broj: 05-332/20-94 od 02.03.2020. godine, poglavlje 18. Urbanističko - tehnički uslovi za zgrade sadrže i urbanističke parametre, Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna područja, gdje je između ostalog navedeno sljedeće:

.... Ukoliko se usljed kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni, ali uz osvjjetljenje preko krovnih prozora odnosno bez badža...“;

- Dostavljeno idejno rješenje nije u skladu sa Pravilnikom o saobraćajnoj signalizaciji („Službeni list Crne Gore“, broj 021/24 od 12.03.2024. godine) u dijelu koji se odnosi na oblik, poziciju, pristup parking mjestu i funkcionalnost kao i minimalne dimenzije parking prostora.

Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije neophodno je preispitati oblikovnost planiranog objekta i vizuelno ga unaprijediti.

Nakon otklanjanja navedenih nedostataka, pristupiće se detaljnom sagledavanju tehničke dokumentacije idejnog rješenja.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je 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**

