



Broj: 05-332/26-9052/2
Podgorica, 01.09.2026. godine

KRSTOVIĆ IVAN

ZETA

Golubovci Vujačića Mahala 14

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

Aktom broj 05-332/26-9052/1 od 25.06.2026.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio Krstović Ivan zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „HD Architects“ D.O.O. Plav, ovjereno elektronskim potpisom dana 22.06.2026. godine u 23:43:47 + 02'00' za izgradnju poslovnog objekta, na lokaciji koju čini dio UP 12, zona D podzona 4 koju čini dio kat.parcele br. 3474/, KO Mahala u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Golubovci- Centar" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 23/12), Opština Zeta.

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, 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.

Potrebno je, shodno Elaboratu parcelacije, navesti i upisati sve katastarske parcele koje čine predmetnu urbanističku parcelu UP 12, na kojoj je predviđena izgradnja objekta, te iste prikazati i označiti na svim relevantnim grafičkim prilogima u sklopu idejnog rješenja.

Potrebno je dostaviti **geodetsku podlogu, ne stariju od šest mjeseci, ovjerenu od strane ovlaštenog geodete.**

Elaborat parcelacije nije ovjeren i sproveden od strane nadležnog katastra, niti je parcelacija evidentirana na geoportalu. Potrebno je izvršiti provjeru i **usaglasiti grafičku i tekstualnu dokumentaciju sa stvarno sprovedenim stanjem parcelacije.**

Parking mjesto za lica sa invaliditetom (OSI) potrebno je dimenzionisati u skladu sa propisanim standardima, odnosno **obezbijediti minimalne dimenzije 4,00 × 5,00 m.**

Na situaciji je potrebno **ucrtati kolsko-pješačku saobraćajnicu**, u skladu sa planskom dokumentacijom, odnosno prilogom 07a – Saobraćaj, zone C i D, kojim je na zadnjoj strani urbanističke parcele predviđena kolsko-pješačka saobraćajnica.

U okviru tehničkog opisa, izjave projektanta, kao i svih relevantnih grafičkih priloga, potrebno je nedvosmisleno navesti i prikazati ostvareni nivo, odnosno **procenat ozelenjenosti urbanističke parcele**. Shodno zadatim urbanističko-tehničkim parametrima, potrebno je **obezbijediti minimalno 40% ozelenjenosti parcele**. Prema dostavljenom idejnom rješenju, **ostvarena ozelenjenost iznosi 35,7%**, što nije u skladu sa zadatim parametrima. Potrebno je izvršiti korekciju rješenja i **obezbijediti propisani procenat ozelenjenosti.**

Potrebno je dopuniti grafičku dokumentaciju **dubinskim kotama, kao i visinskim kotama (apsolutnim i relativnim)**, kako bi se omogućilo jasno i nedvosmisleno sagledavanje svih relevantnih dimenzija i visinskih odnosa u okviru projektovanog objekta. Takođe je potrebno **usaglasiti legendu oznaka u okviru grafičkih priloga sa materijalima i oblogama prikazanim na fasadi**, kako bi oznake u svim grafičkim prikazima bile međusobno konzistentne i jednoznačne.

Sve otvore na objektu potrebno je **dodatno kotirati i jasno označiti**, na način koji omogućava nedvosmislen uvid u njihove dimenzije, položaj i uslove pristupačnosti. Iz grafičke dokumentacije mora biti jasno i nedvosmisleno vidljivo da je objekat projektovan sa **elementima pristupačnosti**, odnosno da su predviđena rješenja koja omogućavaju pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Navedeno je potrebno uskladiti sa **odredbama članova 17, 18 i 19 Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 041/25)**, te kroz odgovarajuće grafičke prikaze, kote i oznake **jasno dokazati usklađenost projektovanog rješenja sa zahtjevima pristupačnosti.**

Shodno smjernicama i odredbama planskog dokumenta, propisano je sljedeće: „**da bi se obezbijedio kolski pristup svim urbanističkim parcelama, planirane su kolsko-pješačke saobraćajnice.** One se takođe koriste za komunalno opsluživanje urbanističkih parcela.“ Nadalje, planskim dokumentom je propisano: „Iako magistralni put na ovoj dionici dobija karakter gradske saobraćajnice, Planom je nastojano da se uglavnom svim parcelama oslonjenim na ovu saobraćajnicu obezbijedi pristup sa saobraćajnog prstena paralelnog postojećoj magistrali **posredstvom kolskopješačkih saobraćajnica**, a sve u cilju obezbjeđenja **maksimalne protočnosti i bezbjednosti saobraćaja**“.

Imajući u vidu navedene odredbe planskog dokumenta, **jasno je da je kolski pristup urbanističkoj parceli potrebno organizovati preko planirane kolsko-pješačke saobraćajnice**, odnosno na način koji je usklađen sa saobraćajnim rješenjem i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom.

Shodno navedenom, potrebno je predmetni projekat uskladiti sa odredbama planske dokumentacije, na način da se **kolski pristup urbanističkoj parceli obezbijedi preko kolsko-pješačke saobraćajnice, a ne neposrednim priključkom na postojeću magistralnu, odnosno gradsku saobraćajnicu**, kako bi se ispoštovalo plansko rješenje i obezbijedila maksimalna protočnost i bezbjednost saobraćaja.

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

