



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-1386/3
Подгорица, 11.06.2026. године

„ICE GROUP MEGAN“ ДОО

КОТОР

Радановићи 66

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радановић



Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-1386/3
Подгорица, 11.06.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25)) као и члана 18, 60 и 116 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца „Ice group megan“ Доо Котор, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Триа“ Доо Будва за изградњу стамбено пословног објекта, на локацији коју чини кат парцела бр. 363/1 КО Кубаши, у захвату Просторно урбанистичког плана Општине Котор („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 95/20), Општина Котор, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Одбија се захтјев подносиоца „Ice group megan“ Доо Котор, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Триа“ Доо Будва за изградњу стамбено пословног објекта, на локацији коју чини кат парцела бр. 363/1 КО Кубаши, у захвату Просторно урбанистичког плана Општине Котор („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 95/20), Општина Котор.

Образложење

Актом број 05-332/25-1386/1 од 05.02.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се „ICE GROUP MEGAN“ Д О О. Котор, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „TRIA“ Д.О.О. Будва, овјерено електронским потписом пројектанта дана 04.02.2026.године у 09:26:55 + 01'00', за изградњу стамбено пословног објекта, на локацији коју чини кат парцела бр. 363/1 КО Кубаши, у захвату Просторно урбанистичког плана Општине Котор („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 95/20), Општина Котор.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица

и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2. истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 ст. 1 тачка 1. овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2. Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Увидом у техничку документацију идејног рјешења овај Директорат упутио је на сљедеће недостатке, и то:

Чланом 60 став 1 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), прописано је да кад поднесак садржи неки формални недостатак због којег се по њему није могло поступити или ако је поднесак неразумљив или непотпун, овлашћено службено лице ће одмах, а најкасније у року од 3 дана од дана пријема поднеска, захтијевати од странке да недостаке отклони и одредити јој рок у којем је дужна да то учини.

Како је одредбом члана 7 Закона о административним таксама прописан настанак таксене обавезе за управне радње -у тренутку подношења захтјева за извршење тих радњи, потребно је приликом подношења захтјева уз исти доставити доказ о уплати административне таксе од 2€ уплаћене на жиро рачун Министарства бр. 832-31624150-52, сходно тарифи за административне таксе.

Чланом 24 став 2 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25 утврђено је да уз захтјев за издавање сагласности на идејно рјешење доставља се и мишљење органа надлежног за заштиту културних добара о усклађености идејног рјешења са конзерваторским условима.

Сходно предње наведеном неопходно је да се достави мишљење органа надлежног за заштиту културних добара о усклађености идејног рјешења са конзерваторским условима.

Даље, увидом у предметни плански документ утврђено је да је подрум у потпуности укопани дио објекта чији се простор налази испод пода приземља, односно сутерена. Достављеним идејним рјешењем утврђено је да подрумска етажа - гаража није у складу са горе наведеним. Иста може бити отворена (откопана) једино у дијелу улаза/излаза из гараже и не може имати отворе, како је приказано на графичким прилозима. На ЗД приказима објекта није озелењен дио подрумске етаже како је наведено техничким описом

и приказано на прилогу Ситуација те је неопходно исто ускладити, у супротном иста ће се рачунати у заузетост парцеле. Такође, на пресјецима приказати дубину супстрата и навести остварени проценат зеленила на парцели.

Пјешачки прилаз објекту мора бити засебан, не може се приступити преко колског прилаза како је предвиђено идејним рјешењем ради сигурности и безбиједости пјешака већ исти мора бити у потпуности одвојен.

Надаље, потребно је искотирати све основе како би се могло сагледати комплетно идејно рјешење и утврдити да ли је исто у свему усклађено са Правилником о условима за израду техничке документације за стамбену зграду ("Службени лист Црне Горе", бр. 066/23 од 30.06.2023, 113/23 од 15.12.2023, 012/24 од 15.02.2024) којим су, између осталог прописане и димензије просторија и простора у стану. Све минималне површине просторија дате Правилником морају бити испоштоване. Уколико је предвиђен нпр двособан стан а исти нема два отворена простора (балкон, лођу, терасу) већ се пројектују француски балкони (отвори без парапета) онда се површина собе, у зависности од структуре стана, увећава за површину отвореног простора. Идејно рјешење ускладити са горе наведеним.

О наведеном именовани је обавијештен актом Министарства бр. 05-332/26-1386/2 од 24.02.2026. године- доказ повратница број 05-332/26-1386/2 од 25.02.2026. године, са потписом примаоца и печатом поште од 25.02.2026. године.

Чланом 116 Закон о управном поступку, утврђено је да кад је управни поступак покренут на захтјев странке, јавноправни орган захтјев може усвојити у цјелости или дјелимично, односно одбити.

Како подносилац захтјева сходно члану 60 став 3 Закона о управном поступку ("Службени лист Црне Горе" број 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), није отклонио недостатак у одређеном року, то је одлучено као у диспозитиву овог рјешења.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

