



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: 05-332/25-15028/2
Podgorica, 10.02.2026.godine

OPŠTINA ZETA

ZETA

Glavna gradska ulica Anovi br.89

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

Aktom broj 05-332/25-15028/1 od 28.11.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se Opština Zeta, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dvarp +C“ Doo Podgorica, za izgradnju skladišta na lokaciji koju čini UP 54A, zona A, koju čini kat.parcela br. 45/60 i dio kat.parcela br.45/25, 45/7, 44/3, 46/11, 51/9, 45/11, 45/12 i 45/33 sve KO Botun u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona Kap-a“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 69/19) Glavni grad Podgorica.

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 evidentirano je nepoklapanje u dijelu naziva investitora sa Obrascem 3 (Zahtjevom za davanje saglasnosti). Naime, u Idejnom rješenju navodi se da je investitor "Uniprom KAP" d.o.o. Podgorica dok na zahtjevu stoji Opština Zeta. U skladu sa navedenim potrebno je isto usaglasiti.

U Tehničkom opisu Idejnog rješenja navedene su kat. parcele koje se ne poklapaju sa kat. parcelama na kojima se gradi te je isto neophodno uskladiti.

Dostaviti prilog *Geodetska podloga* sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci, *Elaborat parcelacije* po DUP-u radi sagledavanja realnih površina koje čine predmetnu urbanističku parcelu kao i *Izjavu geodetske licencirane organizacije*: o tačnoj lokaciji planiranog objekta, sa podacima od kojih katastarskih/urbanističkih parcela ili njihovih dijelova se sastoji lokacija objekta i u kojoj površini, kao i preko kojih katastarskih/urbanističkih parcela je obezbijeđen kolski pristup (saobraćajni priključak) lokaciji.

Nadalje, predmetnim planskim dokumentom, Poglavlje 4.7. Pravila za uređenje površina i građenje objekata definisano je da je procenat ozelenjenosti urbanističke parcele 40 % za parcele od 6-10 ha. Uvidom u idejno rješenje utvrđeno je da je procenat ozelenjenosti manji od planom zadatog te je isto neophodno uskladiti.

U skladu sa članom 114 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 24/2010 i 33/2014), minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5.50m. Uvidom u idejno rješenje utvrđeno je da je širina komunikacije 5.00m te je isto neophodno uskladiti.

Uvidom u grafički prilog *Situacija* ustanovljeno je da su predviđena dva saobraćajna priključna, jedan do drugog, na predmetnoj parceli te je potrebno predvidjeti jedan kolski prilaz sa saobraćajnice na urbanističku parcelu.

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

