



Broj: 05-332/25-14335/2
Podgorica, 18.03.2026. godine

VRM MONTECARNE DOO

ZETA

Šušunja br.8

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

Aktom broj 05-332/25-14335/1 od 11.11.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „VRM Montecarne“ Doo Zeta, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio AC“ Doo Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.11.2025.godine u 11:24:15 + 01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP38, koju čine kat. parcele br. 64/2, 68, 69, 74 i 75/1, KO Podi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Nemila- poslovna zona“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 35/17), Opština Herceg Novi.

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).

Uvidom u dostavljeno Idejno rješenje i predmetni Planski dokument ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

- Neophodno je uskladiti predmetne kat. parcele na kojima se gradi sa kat. parcelama nastalim Elaboratom parcelacije po DUP-u koji čini sastavni dio priloženog Idejnog rješenja. Takođe, potrebno je dostaviti Geodetsku podlogu sklađenu sa istim.
- Dostaviti Izjavu geodetske licencirane organizacije: o tačnoj lokaciji planiranog objekta, sa podacima od kojih katastarskih/urbanističkih parcela ili njihovih djelova se sastoji lokacija objekta i u kojoj površini, kao i preko kojih katastarskih/urbanističkih parcela je obezbijeđen kolski pristup (saobraćajni priključak) lokaciji. Dostavljena Izjava nije dobra jer ne sadrži tačne podatke te je istu potrebno korigovati u skladu sa navedenim.
- Shodno smjernicama iz Planskog dokumenta ukoliko se u objektu organizuju stanovanje i djelatnosti u kombinaciji odnos stanovanje – djelatnosti za tip 2 može biti 60:40%. Predmetna lokacija se nalazi na površinama mješovite namjene – tip 2 i idejnim rješenjem je projektovan objekat čija BRGP iznosi 4.442,05m² (poslovanje i stanovanje) od čega je za poslovanje predviđeno 876,69m², što čini manje od 40% ukupne površine. Neophodno je korigovati površinu djelatnosti u objektu u skladu sa navedenim smjernicama.
- Nadalje, istim Planskim dokumentom propisano je da je podzemne etaže moguće postaviti do regulacione linije, na 1m od susedne parcele i najviše na 80% urbanističke parcele. Idejnim rješenjem je projektovana garaža bruto površine 1884,15m² što čini više od 80% ukupne površine parcele. Takođe, jednim svojim dijelom ista je projektovana do same ivice

susjedne parcele a ne na 1m udaljenosti od susjeda kako je propisano planskim dokumentom te je neophodno korigovati osnovu garaže u skladu sa nevednim.

- Dostaviti Konzervatorske uslove izdate od Uprave za zaštitu kulturnih dobara za predmetnu urbanističku parcelu.
- Iskotirati sve grafičke priloge sa osnovama objekta. Provjeriti sve površine etaža pojedinačno i zbirno jer se iste ne poklapaju.

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 izjašnjenja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić