



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma
i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta



Broj: 05-332/26-8919/4
Podgorica, 22.10.2026. godine

VUJAČIĆ MARINA

ZETA

Mataguži bb

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

Aktom broj 05-332/26-8919/1 od 23.06.2026. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se Vujačić Marina zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO FA“ D.O.O. Podgorica, za izgradnju kompleksa ugostiteljskih sadržaja, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 5103, 5104 i 5102, KO Mataguži u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana "Izmjene i dopune PUP-a Glavnog grada Podgorice" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 096/25), 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 dopunjenog idejnog rješenja od dana 11.09.2026. godine, 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.

U okviru idejnog rješenja definisati apsolutnu kotu relativne kote +0.00.

U tabeli sa pregledom osnovnih urbansitičkih parametara, u okviru tehničkog opisa dodati ukupnu zauzetost parcele i BRGP u m².

Tehnički opis dopuniti sa detaljnim osvrtom na materijalizaciju i završne obrade elemenata parternog uređenja. Dostaviti tabelarni prikaz projektovanih vodenih, zelenih, popločanih, asfaltiranih i drugih specifičnih površina (dječje igralište itd.) u parteru izraženih u metrima kvadratnim (m²) i procentima (%). Voditi računa da zbir svih pomenutih površina i površine pod objektima bude jednak površini lokacije.

U cilju unapređenja pejzažnog uređenja i podizanja ukupnog kvaliteta partera, neophodno je izvršiti korekcije i oplemenjivanje otvorenih prostora kompleksa. S obzirom na to da namjena objekata generiše potencijalne negativne uticaje buke i vizuelne izloženosti prema okolnim porodičnim kućama i saobraćajnici na koju lokacija izlazi širokim frontom, *preporučuje* se uvođenje zaštitnog zelenila u vidu „zelenih zidova“ (kombinacija visokog i srednjeg rastinja) duž oboda parcele i uličnog fronta. Sa druge strane, *obavezno* je da se prostor parternog parkirališta značajno oplemeni zelenilom i odvoji od pristupne saobraćajnice, što se može ostvariti formiranjem linearnih zelenih ostrva između parking mjesta, ritmičnom zamjenom dijela kapaciteta parternim zelenilom ili uvođenjem travnatih raster-kocki, itd. pri čemu je prihvatljivo i smanjenje broja parking mjesta (budući da ih ima više od normativa) ili širenje parkinga ka istočnom dijelu parcele. *Opcionalno ali poželjno*, za unapređenje rješenja, predlaže se geometrijski pravilnija i jasnija reorganizacija parkirališta radi pojednostavljenja saobraćaja (gdje bi se nepravilnosti matrice prevazilazile ozelenjenim prostorima), uspostavljanje jasnijih pješačkih tokova, te programsko aktiviranje i parterno uređenje šire zelene površine na istočnom dijelu kompleksa koja je u postojećem rješenju ostala neiskorišćena.

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

