



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



Broj: 05-332/26-9525/4
Podgorica, 20.08.2026. godine

„CG PROJEKT“ D.O.O.

CETINJE

Vuka Mićunovića bb

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

Aktom broj 05-332/26-9525/1 od 03.07.2026.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „CG PROJEKT“ D.O.O. Cetinje zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ ARHMARK SOLUTION“ D.O.O. Podgorica za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 8, koju čine kat.parcele br. 944/3, 945/2, 946/1 i 947 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Petrovac- šira zona“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 24/08), Opština Budva.

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, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Investitoru CG Projekt doo, povodom zahtjeva koji se odnosi na davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje za izgradnju objekta za stanovanje na dijelu UP 8, blok B8, koju čine katastarske parcele broj 944/3, 945/2, 946/1 i 947 u zahvatu detaljnog urbanističkog plana „Petrovac-šira zona“ (Službeni list Crne Gore-opštinski propisi broj 24/08), KO Petrovac, Opština Budva, projektovanog od strane „ARHMARK SOLUTION“ doo, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.08.2026 12:05:37 +02'00' dostavlja se sljedeće:

Shodno Prilogu 4 - Plan saobraćaja, odnosno planskom dokumentu, ispred UP 8 DUP-om je ucrтана saobraćajnica. Profil saobraćajnice je 2-2 i predviđa trotoar širine 1,5m sa obje strane saobraćajnice. Idejnim rješenjem predviđeno je 6 parking mjesta. Međutim, navedena parking mjesta nije moguće funkcionalno riješiti na način predviđen idejnim rješenjem u parternom uređenju, već ih je potrebno riješiti na drugi način, u skladu sa planskom dokumentacijom. Potrebno je uskladiti idejno rješenje kao i situaciju sa DUP-om, uključujući ucrtavanje saobraćajnice i trotoara (prema DUP-u), te riješiti parkiranje unutar zone za građenje definisane građevinskim linijama prema DUP-u. U saobraćajnim uslovima za priključenje na kontaktnu saobraćajnicu broj 07-354/25-522/2 izdati dana 02.04.2025. godine od strane sekretarijata za komunalno stambene poslove, Opština Budva izričito je navedeno da UP 8, blok B8, ima kolski pristup sa Ulice VI, odnosno sa nekategorisanog puta na katastarskoj parceli broj 929/1 KO Petrovac. Novopredloženi priključak nije u skladu sa planskom dokumentacijom kao ni sa izdatim saobraćajnim uslovima za priključenje na kontaktnu saobraćajnicu.

Potrebno je dostaviti mišljenje, odnosno saglasnost Sekretarijata za komunalno-stambene poslove Opštine Budva, kojim bi se potvrdila prihvatljivost projektovanog priključenja i način organizacije pristupa za predviđenih šest parking mjesta. Ukoliko nadležni organ ocijeni da je ovakav način priključenja i organizacije parking prostora prihvatljiv, navedeno mišljenje, odnosno saglasnost, potrebno je dostaviti kao sastavni dio idejnog rješenja.

U grafičkom dijelu dokumentacije potrebno je ucrтati podzemnu građevinsku liniju u skladu sa smjernicama iz UT uslova, prema kojima je „podzemna građevinska linija linija do koje je dozvoljeno građenje podrumске etaže objekta i može biti u pojasu između građevinske i regulacione linije, a najviše na rastojanju od 1,5 m od regulacione linije“. Grafički prikaz podzemne građevinske linije potrebno je uskladiti sa navedenom odredbom UT uslova i svim ostalim relevantnim grafičkim prikazima u okviru idejnog rješenja.

Dostaviti elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

U okviru projektne dokumentacije, u tehničkom opisu nije prikazan tipski stan prilagođen licima sa invaliditetom i licima sa smanjenom pokretljivošću. Potrebno je dopuniti tehnički opis grafičkim prikazom tipskog stana prilagođenog za korišćenje od strane lica sa invaliditetom i lica sa smanjenom pokretljivošću, sa jasno prikazanim elementima pristupačnosti i potrebnim dimenzijama za nesmetano kretanje i korišćenje prostora.

Za parking mjesto namijenjeno licima sa invaliditetom (PM 15) na osnovi podrumске i suterenske etaže, nije prikazana odnosno kotirana dimenzija širine parking mjesta, zbog čega se ne može utvrditi da li su zadovoljene propisane minimalne dimenzije. Takođe, u neposrednoj zoni parking mjesta nalazi se konstruktivni element objekta koji predstavlja prepreku za nesmetano kretanje i manverisanje, čime se dovode u pitanje pristupačnost, prohodnost i puna funkcionalnost parking mjesta za lica sa invaliditetom. Potrebno je parking mjesto jasno dimenzionisati i uskladiti njegov položaj sa konstruktivnim elementima, tako da se obezbijedi nesmetano korišćenje i kretanje korisnika.

Pored navedenog, shodno odredbama Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Službeni list Crne Gore, broj 041/25, 115/26), pristupačno parking mjesto za lica sa invaliditetom potrebno je smjestiti što bliže

pristupačnom ulazu u objekat, odnosno na način kojim se obezbjeđuje najkraća i nesmetana pristupačna putanja do ulaza.

Potrebno je korigovati položaj parking mjesta, jasno prikazati i kotirati njegove propisane dimenzije, te ga uskladiti sa konstruktivnim elementima i pristupačnim ulazom u objekat, kako bi se obezbijediti nesmetano korišćenje, kretanje i puna funkcionalnost.

Parking mjesto PM 7, koje se nalazi u podrumskoj etaži, odnosno suterenu, a namijenjeno je za lica sa smanjenom pokretljivošću i lica sa invaliditetom, nije odgovarajuće širine shodno odredbama Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Službeni list Crne Gore, broj 041/25, 115/26). Takođe, u zoni izlaska sa parking mjesta postoji prepreka u vidu konstruktivnog zida, čime nije obezbijeđen nesmetan pristup i izlazak korisnika iz vozila. Potrebno je predmetno parking mjesto uskladiti sa uslovima i zahtjevima važećeg Pravilnika koji se odnose na dimenzije, pristupačnost i nesmetano korišćenje parking mjesta namijenjenih licima sa smanjenom pokretljivošću i licima sa invaliditetom.

Potrebno je dostaviti tehnički list garažnog lifta sa relevantnim tehničkim karakteristikama i parametrima opreme, u okviru predmetne projektne dokumentacije.

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