



Broj: 05-332/25-15379/2
Podgorica, 25.02.2026. godine

GOLDEN GATE

TUZI

Djokaj br.2

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

Aktom broj 05-332/25-15379/1 od 05.12.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Golden Gate“ Doo Podgorica zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Crta“ Doo Podgorica, za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP127, koju čine kat.parcele br.1594/33, 1594/23, 1594/16, 1594/1, 1594/32, 1594/31 i 1594/22 sve KO Tuzi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Karabuško polje" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 47/16), Opština Tuzi.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25) utvrđena su ovlaštenja 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).

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 obaveznu usklađenost idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

- Idejno rješenje arhitekture potrebno je elektronski potpisati od strane odgovornog projektanta – inženjera arhitekture. Takođe je potrebno potpisati i tehnički opis od strane odgovornog projektanta;
- U tabelarnom prikazu pregleda zadatih i ostvarenih parametara (str 64) korigovati podatke o maksimalnoj površini pod objektom;

- Radi utvrđivanja tačne lokacije za izgradnju, potrebno je dostaviti elaborat parcelacije po planskom dokumentu, za predmetnu lokaciju, izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije, koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine sa podacima o tačnoj lokaciji planiranog objekta i podacima od kojih zemljišnih/ katastarskih/ urbanističkih parcela ili njihovih dijelova se sastoji lokacija i u kojoj površini, kao i preko kojih zemljišnih/ katastarskih/ urbanističkih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je obezbijeđen prilaz predmetnoj lokaciji;
- Idejno rješenje dopuniti sa grafičkim prilogom šira situacija:
Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata te njihovu spratnost (ukoliko ih ima). Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu sa objektima i parternim rješenjem te položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice urbanističke parcele;
- U parteru objekta, a posebno u blizini postojećeg poslovnog objekta, obezbijediti adekvatan broj parking mjesta za osobe sa invaliditetom.
- Uzdužna parkirališta na sjeverozapadnoj strani objekta se nalaze preblizu ulaza u poslovne prostore. Proširiti trotoar uz poslovne prostore na ovoj strani objekta ukidanjem ili udaljenjem parking mjesta od ulaza ili, preferabilno, prebacanjem parking mjesta prekoputa.
- Generalno povećati procenat i kvalitet ozelenjenosti lokacije u parteru. Uz obodne saobraćajnice svuda, i uz interne saobraćajnice gdje je moguće i/ili svrsishodno, formirati visoko i srednje linearno zelenilo u vidu drvoreda. Atrijum objekta u parteru intenzivnije ozeleniti. S obzirom da je obezbijeđen dovoljan broj parking mjesta na lokaciji, a posebno za potrebe novoplaniranog objekta, razmotriti mogućnost ozelenjavanja partera na račun suvišnih trotoara, internih kolskih saobraćajnica i parking mjesta.
- Kolska saobraćajnica u garaži mora imati adekvatne radijuse krivina za manevrisanje putničkih i drugih korisničkih vozila za ovaj tip objekta. Takođe, obje trake kolske saobraćajnice u garaži moraju biti kontinualno čiste- bez prepreka;
- S obzirom da je u garaži obezbijeđeno i više nego dovoljno parking mjesta, strateški ukinuti neka od istih, gdje je to svrsishodno (prvenstveno PM104), radi preglednijeg i lakšeg obavljanja pješačkog saobraćaja i evakuacije u blizini jezgara - prostor neposredno pred ulaz u jezgro treba biti umjereno slobodan i pregledan;
- Parking mjesta u garaži broj 162 i 168 su neupotrebljiva i treba ih ukinuti;
- Parking mjesta u garaži za invalide broj 073, 074, 082, 083, 097, 093, 091, 092, 087, 088, 089, 010, 011, 012, 027, 028 su substandardna. Razmotriti mogućnost proširenja ovih parking mjesta na način da budu usklađena sa Članom 40 Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekta za prispup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list CG", br. 041/25);
- Parking mjesta u garaži za invalide broj 114, 017, 018, 170, 146, 147 su neupotrebljiva i treba ih ukinuti.

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

