



Број: 05-332/26-9695/2

Подгорица, 02.09.2026. године

„LD GROUP“ DOO

НИКШИЋ

Ул. Вука Мићуновића бр.93

Предмет: Обавјештење о резултатима испитног поступка с позивом на члан 111 став 1, 2 и 3 Закона о управном поступку

Актом број: 05-332/26-9695/1 од 07.07.2026. године, Директорату главног државног архитекта овог Министарства, обратио се „LD Group“ Doo, захтевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта израђеног од стране „Studio MLV“ Doo, за изградњу стамбено пословног објекта на локацији коју чини дио УП бр.33, блок Б, коју чине кат.парцеле бр-4068/2 и 4068/4 КО Подгорица III, у захвату Измјене и допуне Детаљног урбанистичког плана „Побрежје -Zone А, В и С“ („Службени лист Црне Горе“ –број 06/26) Главни град Подгорица.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекта а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездича и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усуглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озеленjenости и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста skup писане, бројне и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2, истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 ст.1 тачка 1. овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2. Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), наведено је да се идејним рјешенјем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3D визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Сagleдавајући општу и техничку документацију допуњеног идејног рјешења, овај Директорат упућује на слjedeће недостатке идејног рјешења:

Како је одредбом члана 7 Закона о административним таксима прописан настанак тaksене обавезе за управне радње- у тренутку подношења захтева за извршење тих радњи, потребно је

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.

Na obrascu 3 kao lokacija za građenje se navode kat.parc. 4068/2 i 4068/4 KO Podgorica 3, dok se u tabeli sa zadatim i ostvarenim urbanističkim parametrima kao lokacija za građenje navode kp 4068/1 i 4068/2 KO Podgorica III. S tim u vezi, u svim djelovima tehničke dokumentacije idejnog rješenja neophodno je uskladiti i navesti precizne i tačne podatke za predmetnu lokaciju.

Osim toga, u tehničkom opisu se navodi: *Predmetne katastarske parcele su 4068/2 (5008m²) i 4068/4 (451m²), dok se od UP 33 izuzimaju (nisu dio projekta) parcele 4068/6 (39m² - UP TS7) i dio KP 4069/1 (2m²) koji pripada UP 33. Ukupna površina dijela parcele na koji se projektuje je 5959m². Uvidom u katastarsku evidenciju, odnosno u List nepokretnosti 6415 – Prepis, Područna jedinica Podgorica, KO Podgorica 3, površina kat.parcele br. 4068/2 iznosi 6 043.00m², dok kat.parc. 4068/4 nije pronađena u katastarskoj evidenciji.*

Budući da je utvrđeno nepoklapanje u podacima o lokaciji, a kako je shodno članu 14 *Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta* propisano da grafička dokumentacija sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, koji je ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra, to upućuje da je neophodno dostaviti navedeni elaborat.

Planskim dokumentom, u dijelu parametara za parkiranje odnosno garažiranje vozila, je definisano da BRGP podzemnog dijela objekta može biti najviše 70% u odnosu na površinu UP. U numeričkoj dokumentaciji idejnog rješenja, u tabeli sa ostvarenim parametrima, evidentirano je da površina parcele iznosi 5 959,00m², dok bruto površina podzemne etaže iznosi 4 249,01m², te se konstatuje da je prekoračena maksimalna dozvoljena BRGP podzemne etaže. Shodno tome, neophodno je korigovati BRGP podzemne etaže u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Takođe, na osnovama podzemnih etaža neophodno je dimenzionisati udaljenost građevinske linije od granica sa susjednim parcelama.

Evidentirani su dvosobni stanovi površine 67,48m² dok minimalna površina dvosobnog stana, koja je propisana Pravilnikom za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu iznosi 69,80m². S tim u vezi, neophodno je sve površine i sadržaje objekta uskladiti sa navedenim Pravilnikom.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnice, parter, susjedne objekte), relevantne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Takođe, na presjecima je neophodno prikazati liniju postojećeg terena.

Neophodno je izvršiti korekciju arhitektonskog oblikovanja projektovanog objekta radi postizanja višeg stepena vizuelnog kvaliteta i unapređenja ambijentalnih karakteristika predmetnog prostora.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je 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.

**GENERALNA DIREKTORICA DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

