



Broj: 05-332/26-10163/2
Podgorica, 04.08.2026. godine

„ALMECO“ DOO

PODGORICA

UL.Vojislavljevića br.46

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

Aktom broj 05-332/26-10163/1 od 17.07.2026. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Almece“ Doo Podgorica zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Building biro“ Doo Podgorica, za izgradnju poslovnog objekta, na lokaciji koju čini dio UP 84, zona D, podzona D1, u čijem zahvatu pripadaju kat.parcele br.4002/8 i 4002/22 sve KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 48/20), Glavni grad Podgorica.

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.

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

Sagledavajući dostavljeno idejno rješenje ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

Usaglasiti površinu urbanističke parcele sa novim stanjem utvrđenim Elaboratom parcelacije, kojim je definisano da površina urbanističke parcele nakon izvršene parcelacije iznosi 3.515 m².

Potrebno je dostaviti geodetsku situaciju, ovjerenu od strane ovlaštene geodetske organizacije, ne stariju od šest mjeseci, kao sastavni dio grafičke dokumentacije.

Potrebno je dopuniti i prikazati grafički prilog osnove podruma u kojem je prikazana kompletna pristupna rampa sa ulazom u garažu. Prikaz rampe treba da sadrži sve horizontalne radijuse skretanja vozila i geometrijske elemente neophodne za provjeru funkcionalnosti prilaza rampi i ispunjenosti tehničkih uslova za ulaz i izlaz iz podzemne garaže.

Grafički prikaz parternog uređenja potrebno je dopuniti kotama objekta, te uskladiti legendu parternog uređenja sa grafičkim prikazom i označenim površinama.

Potrebno je preispitati poziciju parking mjesta za lica sa smanjenom pokretljivošću u odnosu na glavni pristupačni ulaz u objekat, te dokazati da je obezbijedena najkraća, nesmetana i pristupačna pješačka komunikacija do ulaza u objekat.

Izglede objekta potrebno je dopuniti oznakama svih materijala u skladu sa legendom materijala, kao i visinskim kotama koje obuhvataju apsolutne i relativne visine.

Shodno članu 46 Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup, kretanje i boravak lica sa smanjenom pokretljivošću i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“ – broj 041/25) za trgovačke i uslužne centre propisana je obaveza primjene elemenata pristupačnosti iz članova 17, 18, 19, 34, 36 i 37. Potrebno je dopuniti grafičku dokumentaciju tako da sadrži jasan i nedvosmislen prikaz svih propisanih elemenata pristupačnosti. Posebno je potrebno grafički prikazati i kotirati pristupačan ulaz u objekat, pristupačne sanitarne prostorije, komunikacije i druge elemente pristupačnosti, te međusobno uskladiti sve grafičke priloge kako bi se nedvosmisleno dokazala usklađenost projektovanog rješenja sa zahtjevima navedenog Pravilnika.

Materijalizaciju objekta potrebno je dopuniti vizuelnim prikazom odabranih završnih materijala. Pored tekstualnog opisa, neophodno je grafički prikazati uzorke materijala predviđenih za obradu fasadnih površina, bravarije, obloga i drugih završnih elemenata, kako bi se nedvosmisleno definisao konačni izgled objekta.

Uvidom u važeću plansku dokumentaciju za predmetnu lokaciju (UP 84) utvrđeno je da na situacionom planu nije prikazan kolski pristup objektu preko planirane pristupne saobraćajnice predviđene za UP 84, definisane na grafičkom prilogu „List broj 6 – Saobraćaj“. Potrebno je uskladiti situacioni plan sa odredbama važeće planske dokumentacije.

Shodno poglavlju 11 - Uslovi za pejzažno oblikovanje, urbanističko-tehnički uslovi propisuju da kod isključivo poslovnih objekata najmanje 20% površine urbanističke parcele mora biti uređeno kao zelena površina. U tehničkom opisu navedeno je da projektno rješenje predviđa stepen uređenog zelenila od 5%, što nije u skladu sa smjernicama definisanim urbanističko-tehničkim uslovima i ne ispunjava propisani minimum. Potrebno je uskladiti parterno uređenje i procenat ozelenjenih površina sa zahtjevima iz urbanističko-tehničkih uslova.

Potrebno je dostaviti potpisan i ovjeren Obrazac br. 2, kojim se potvrđuje da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima.

Potrebno je potpisati i ovjeriti Izjavu vodećeg projektanta i tehnički opis.

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



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma
i državne imovine



(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