



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-9868/2
Podgorica, 08.09.2025. godine

FIDIJA DOO

PODGORICA

Ul. Vaka Đurovića bb

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

Aktom broj 05-332/25-9868/1 od 04.08.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Fidija“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Ing Invest“ DOO Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom dana 01.08.2025.godine u 13:45:47 + 02'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja na lokaciji koju čini dio UP 3a-19 i dio UP 3a-20, zona 3, blok 3a, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3i 4- zona 2“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 19/09), Glavni grad Podgorica.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) 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); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

Neophodno je dostaviti Elaborat parcelacije po DUP-u koji je ovjeren od Uprave za nekretnine. Takođe, neophodno je da izjava geodete o lokaciji sadrži površine djelova kat. parcela koje čine lokaciju za građenje, budući da se u idejnom rješenju navodi da je planirana izgradnja objekta na djelovima UP3a-19 i UP3a-20.

Na predmetnoj lokaciji je shodno planskom dokumentu planiran objekat kolektivnog stanovanja sa djelatnostima. U tekstualnom dijelu plana je definisano da u jednom objektu može biti organizovano više stambenih jedinica i da objekti mogu imati do max.25% komercijalnih djelatnosti u okviru planirane BRGP. Djelatnosti se nalaze obavezno u prizemlju, a mogu zauzimati i prvi i drugi sprat objekta. Ukoliko su u prizemlju predviđene djelatnosti koje zahtijevaju direktan kontakt sa posjetiocima (trgovina, ugostiteljstvo,...), kota poda prizemlja može biti max 0,20m od kote terena ispred. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da su u objektu planirani isključivo stambene jedinice. S tim u vezi konstatuje se da planirana namjena objekta nije u skladu sa planskim dokumentom, odnosno da je neophodno u objektu predvidjeti i komercijalne djelatnosti prema navedenim smjernicama.

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