



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



Broj: 05-332/26-10474/2
Datum: 14.09.2026. godine

„DOM INVEST GRADNJA“ doo Podgorica

PODGORICA

Ul. Ksenije Cicvarić 5

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

Aktom broj 05-332/26-10474/1 od 23.07.2026. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „DOM INVEST GRADNJA“ doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima, projektovano od strane „A – TIM STUDIO“ doo Podgorica, na lokaciji koju čini dio UP 5B – 134, koji se sastoji od kat. parcela br. 518/2 i 517/2, i dio UP 5B - 135, koji se sastoji od kat.parcela br.515/2, 518/1, 517/1 i 516/2, KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ izmjene i dopune (”Sl. list CG”, opštinski propisi br. 19/09), Glavni grad Podgorica.

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 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.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, važeći planski dokument i urbanističko - tehničke uslove ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće:

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.

Predmetnim planskim dokumentom, uslovima za izgradnju objekata individualnog stanovanja sa više stanova propisano je da je izgradnja erkera (ispusta, balkona...) dozvoljena na etažama iznad prizemne i to na min visini od 4.0m od kote terena ispod. Maksimalna veličina erkera je 0.5-0.8m i može se predvidjeti na maks. 50% fasade. Uvidom u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da su erkerni ispusti projektovani u većoj veličini od zadate tj. od 0.5-0.8m te je neophodno isto uskladiti sa gore navedenim.

Nadalje, istim planskim dokumentom definisano je da visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.5m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Imajući ovo u vidu utvrđeno je da potkrovnna etaža projektovana idejnim rješenjem nije u skladu sa navedenim, te da nisu ispoštovani zadati gabariti već je projektovana etaža u punoj spratnoj visini te je neophodno isto uskladiti sa zadatim smjernicama.

Smjernicama za uređenje zelenih površina propisano je da u cilju maksimalnog ocuvanja i uklapanja visokog zelenila u nova pejzažna rješenja, potrebno je vršiti prethodnu detaljnu inventarizaciju i analizu (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost) postojećeg zelenila, kako grupa tako i pojedinačnih stabala drveća. Imajući ovo u vidu potrebno je dostaviti Elaborat pejzažne taksacije za predmetnu lokaciju.

Uvidom u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da je dostavljen Elaborat parcelacije za dio UP 5B – 135, ne i za dio UP 5B – 134. Potrebno je dostaviti Ovjeren Elaborat parcelacije od strane Uprave za nekretnine za kompletnu lokaciju na kojoj je planirana izgradnja objekta, kao i Geodetsku podlogu sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 mjeseci.

Uvidom u tabelarni dio Izjave odgovornog projektanta o ostvarenim površinama i urbanističkim parametrima utvrđeno je da je dat obračun površina zbirno za djelove urbanističkih parcela koje čine predmetnu lokaciju te je neophodno pored zbirnog obračuna prikazati i pojedinačni obračun zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara za djelove urbanističkih parcela UP 5B – 134 i UP 5B – 135.

Idejnim rješenjem projektovan je kolsko pješački prilaz parceli. Zbog bezbjednosti i sigurnosti pješaka neophodno je projektovati odvojen pješački prilaz objektu od kolskog. Projektovati odgovarajuću širinu trotoara za Stambene zgrade shodni Pravilniku o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23 od 30.06.2023, 113/23 od 15.12.2023, 012/24 od 15.02.2024, 054/25 od 03.06.2025).

Istim Pravilnikom definisano je da se saobraćajni priključak na urbanističkoj parceli projektuje ravno na koti priključenja u dužini od minimum 5,00m, što idejnim rješenjem nije ispoštovano te je isto potrebno uskladiti.

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.

**GENERALNA DIREKTORICA DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

