



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: 05-332/25-9869/2
Podgorica, 26.09.2025. godine

CORNER CONSTRUCTION DOO

PODGORICA

Ul. Jovana Popovića Lipovca bb
(Agencija ACT Top Plus Doo) Blok IX

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

Aktom broj 05-332/25-9869/1 od 04.08.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Corner Constraction“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Biro 81000“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 01.08.2025.godine u 15:00:57 + 02'00', za izgradnju objekta sa djelatnostima, na lokaciji koju čine UP 16 i UP 17 koji čine kat.parcele br.3813/2, 3812/1, 3812/2, 3812/3, 3811 i 5474/12 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo Ljubović- izmjene i dopune" („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 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:

Shodno planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi na površinama za kolektivno stanovanje sa djelatnostima – tip S4. U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara definisan je broj stambenih jedinica u okviru objekta i za predmetnu lokaciju (UP16 i UP17) iznosi 56. Sagledavajući tehničku dokumentaciju evidentirano je da su u objektu planirane samo djelatnosti odnosno, u prizemlju poslovni prostori, a na ostalim etažama poslovni apartmani. S tim u vezi, konstatuje se da projektovani objekat nije u skladu sa planiranom namjenom, odnosno u okviru objekta je potrebno predvidjeti i stambene jedinice, kako je definisano tabelarnim pregledom urbanističkih parametara iz plana.

Maksimalna dozvoljena spratnost prema planskom dokumentu za predmetnu lokaciju iznosi Po+P+4+Pk. Uvidom u tehničku dokumentaciju utvrđeno je da je projektom umjesto potkrovnje etaže predviđen povučeni sprat i u tehničkom opisu i na presjecima je dato obrazloženje povučenog sprata sa nagibom krovnih ravni od 45°. Budući da krovovi sa strmim nagibom krovnih ravni nijesu adekvatni za područje u kojem je predviđena izgradnja objekta, odnosno za Podgoricu, neophodno je predvidjeti krov blagog ili umjerenog nagiba.

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

