



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине
Директорат главног државног архитекте



Број: 05-332/26-3940/2
Датум: 26.05.2026. године

„ROMULUS PARTNERS“ D.O.O.

ПОДГОРИЦА

Меше Селимовића бр.6

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

Актом број 05-332/26-3940/1 од 23.03.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства, обратио се „Romulus Partners“ д.о.о. Подгорица, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу стамбено пословног објекта, пројектовано од стране „SMART STUDIO“ доо Подгорица, на УП1 и УП2 на кат.парцелама бр. 3568/8 и 3568/9, КО Подгорица 3, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана „Забјело - Љубовић“ (Сл. лист ЦГ, општински прописи бр. 19/09), 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 архитекте 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 звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености 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 озелењености 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 скуп писане, нумеричке 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 рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према

сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Увидом у достављено идејно рјешење, важећи плански документ и урбанистичко - техничке услове овај Директорат је утврдио следеће:

Како је одредбом члана 7 Закона о административним таксама прописан настанак таксене обавезе за управне радње -у тренутку подношења захтјева за извршење тих радњи, потребно је приликом подношења захтјева уз исти доставити доказ о уплати административне таксе од 2€ уплаћене на жиро рачун Министарства бр. 832-31624150-52, сходно тарифи за административне таксе.

Планским документом, поглављем Услови за објекте колективног становања са дјеалатностима ТИП С4, прописано је да је у оквиру објекта становања и то у приземљу могућа организација дјелатности. Увидом у предметно идејно рјешење утврђено је да су дјелатности планиране у приземљу, као и на првом и другом спрату објекта што није могуће те је исто потребно кориговати у складу са смјерницама прописаним планским документом.

Надаље, истим планским документом прописано је да гдје је то могуће подземне грађевинске линије се могу помјерити на 1м до границе парцеле ради обезбјеђења простора за гаражирање што већег броја аутомобила. Увидом у предметно идејно рјешење утврђено је да је Основа подрума -2 једном својом страном пројектована на граници парцеле а не на удаљености од 1м како је прописано планом, те је исто потребно кориговати.

Смјерницама планског документа прописано је да је при пројектовању паркинг гаража минимална ширина рампе 6.0м. Идејним рјешењем пројектована је рампа ширине 4.0м те је исту потребно кориговати у складу са наведеним.

Идејним рјешењем пројектован је објекат спратности По+П+4+Пк. Поткровље објекта пројектовано је као повучени спрат. На пресјецима није искотирана висина надзетка поткровне етаже која може бити мах 1,20м те је исто потребно искотирати. Висина надзетка се мјери од спољне ивице фасадног конструктивног елемента (зида) док се замишљена линија која представља нагиб кровних равни наноси на спољну ивицу бетонске кровне плоче. Висина атике се рачуна од споја кровне плоче са истом те је потребно димензионисати и кориговати њену висину на мах 60цм. Замишљену контурну линију поткровне етаже кориговати у складу са горе наведеним те у оквиру исте пројектовани повучени спрат.

На 3Д изгледима објекта приказане су двије различите ограде. На једном изгледу је приказана метална ограда док је на другом изгледима приказана стаклена ограда те је неопходно изабрати један тип ограде и исту приказати на свим изгледима објекта.

Сходно наведеном, а у смислу члана 111 Закона о управном поступку треба да се изјасните на резултате испитног поступка у смислу овако утврђеног чињеничног стања, односно да се достави тражена допуна ради отклањања утврђених неправилности, а ово у року од 8 (осам) дана од дана пријема овог обавјештења, у супротном, овај јавноправни орган ће донијети рјешење без вашег изјашњавања – члан 112.ст.3. Закона о управном поступку.

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

