



Број: 05-332/25-15645/6
Подгорица, 30.07.2026. године

„ADRIATIC SENSES“ Д.О.О.

ПОДГОРИЦА

Ул. Војводе Маша Ђуровића 8А

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

Актом број 05-332/25-15645/2 од 11.03.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се „ADRIATIC SENSES“ ДОО, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „KOTOR ARH“ ДОО, за изградњу објекта мјешовите намјене Ламеле А,Б,Ц,Ц* Д,Е и Ф на локацији коју чине кат.парцеле бр. 1219/4 и 1219/5 КО Наљежићи, у захвату Просторно урбанистичког плана Општине Котор („Службени лист Црне Горе“ број 95/20).

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 3000 м² 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.

Сагледавајући општу и техничку документацију допуњеног идејног рјешења од дана 11.03.2026. године, овај Директорат упућује на сљедеће недостатке идејног рјешења:

- У дијелу опште документације доставити садржај (списак прилога) комплетне техничке документације
- Доставити садржај сваког појединачног дијела техничке документације (пројекта)
- Доставити изјаву одговорног пројектанта дату на обрасцу 2 у складу са важећим прописима
- Технички опис потребно је овјерити и потписати од стране одговорног пројектанта, у складу са важећим правилником.
- Доставити координате грађевинске линије у склопу графичких прилога.
- Потребно доставити ажурну геодетску подлогу која није старија од шест мјесеци од дана подношења захтјева у складу са важећим прописима.
- Доставити графички прилог уже ситуације са приказаном основом приземља и партерним уређењем терена
- Доставити графички прилог уже ситуације са приказаном основом кровне равни као и приказаним висинским котама (апсолутним и релативним).
- На ситуационом приказу потребно је приказати: апсолутне и релативне висинске коте објекта, коте уређеног и природног терена, коте саобраћајница, тротоара и пјешачких стаза, коте кровних равни, све елементе у складу са смјерницама из урбанистичко-техничких услова.
- Потребно је доставити ширу ситуацију преклопљену са ортофото подлогом, на којој је јасно приказан начин колског прикључења на јавну саобраћајницу као и приступ објекту. Графички прилог треба да садржи легенду са описом свих релевантних графичких ознака и елемената приказаних на широј ситуацији. Такође, потребно је учртати и означити координате грађевинске линије. Графички прилог је потребно доставити у одговарајућој размјери која омогућава јасну прегледност и читљивост свих приказаних елемената, јасно и недвосмислено сагледавање организације саобраћајног приступа и осталих релевантних елемената пројектне документације.
- Потребно је допунити графичке прилоге и учртати све неопходне коте, ознаке и податке на основама, у складу са осталим цртежима пројектне документације. Основе је потребно допунити тако да садрже комплетно котирање просторија, зидова, отвора и степеништа, висинских кота као и све остале елементе неопходне за јасно и недвосмислено тумачење пројекта.
- У склопу техничког описа потребно је дати јасан и детаљан текстуални и графички приказ планиране материјализације објекта, уз прецизно навођење материјала предвиђених за све релевантне дијелове објекта.
- Графичке прилоге фасада потребно је допунити приказом дубинских кота и легендом материјала примијењених на фасадама објекта.
- Графичке прилоге основа потребно је допунити приказом висинских кота (апсолутних и релативних), нумеричким ознакама просторија.
- Потребно је доставити ситуацију са преклопљеном геодетском подлогом и пројектованим објектом, уз означене линије карактеристичних пресјека, као и са допуњеним апсолутним котама, у циљу јаснијег сагледавања висинског положаја објекта у односу на терен и окружење.
- Извршити нумерацију свих паркинг мјеста, означити паркинг мјеста намијењена лицима са посебним потребама, те учртати и приказати све релевантне коте и димензије паркинг простора.
- Идејним рјешењем није извршено јасно означавање и нумерација просторија у оквиру стамбених јединица, већ су све просторије означене искључиво бројем стана, без појединачне нумерације и назива, због чега није могуће недвосмислено повезати табеларни и графички приказ. Такође, није дефинисана структура стана, нити су на основама приказане комплетне унутрашње димензије просторија и отвора, што онемогућава сагледавање функционалне организације стана и провјеру усклађености идејног рјешења са одредбама Правилника о

условима за израду техничке документације за стамбену зграду ("Службени лист Црне Горе", бр. 66/23 од 30.06.2023, 113/23 од 15.12.2023, 12/24 од 15.02.2024, 54/25 од 03.06.2025).

- Потребно је извршити додатну проверу функционалности паркинг простора у подземној гаражи, будући да су поједина паркинг мјеста ријешена на начин који може отежати њихово несметано коришћење и маневрисање возилима. Потребно је додатно котирати паркинг мјеста, како би њихове димензије и усклађеност са важећим техничким подземна прописима биле јасно приказане и проверљиве.
- Графички прилог подземне гараже потребно је приказати у цијелости како би се јасно сагледало пројектовано рјешење, укључујући смјер кретања возила и организацију саобраћаја унутар гараже. Надаље, у табеларним приказима потребно је јасно назначити просторије на које се односе ознаке и описи, у складу са графичким приказом основе одговарајућег графичког прилога, како би тумачење података било једнозначно и недвосмислено, те како би површине биле јасно приказане.
- За сваку функционално одвојену цјелину подземне гараже потребно је предвидјети засебно спремиште за бицикла и дјечија колица, будући да свака цјелина опслужује засебне ламеле.
- Сходно урбанистичко-техничким условима, дозвољена максимална спратност објекта износи П+2, односно максимална висина до вијенца је 12,10 м а до сљемена објекта са косим кровом 14,10 м. Ламеле Ц и Ц* су пројектоване као једна функционална цјелина, те није извршена јасна подјела на двије засебне ламеле. Потребно је ускладити пројектно рјешење са параметрима прописаним урбанистичко – техничким условима.
- Станови Б2 и Б4 не могу бити пројектовани као студио станови, већ се, у складу са Правилником о условима за израду техничке документације за стамбену зграду („Службени лист Црне Горе“, бр. 66/23 од 30.06.2023, 113/23 од 15.12.2023, 12/24 од 15.02.2024. и 54/25 од 03.06.2025), морају организовати као једнособни станови. Такође, стан Ц11 је, у складу са одредбама наведеног Правилника, једноипособан стан, те се не може третирати нити приказивати као једнособан стан.
- Сходно урбанистичко - техничким условима поглавље 10. „Услови за пејзажно обликовање“, потребно је у техничком опису навести захтијевани и остварени проценат зелених површина на предметној парцели, у складу са параметрима прописаним урбанистичко-техничким условима.
- Графичке прилоге потребно је израдити у одговарајућим размјерама те их систематизовати и усагласити са одредбама Правилника о начину израде, садржини и овјери техничке документације за грађење објекта, као и са другим важећим прописима који уређују садржај графичких прилога.

Сходно наведеном, а у смислу члана 111 Закона о управном поступку требало би 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

