



Број: 05-332/26-5993/2
Подгорица, 14.09.2026. године

AGROUNIJA DOO

DANILOVGRAD

Спуž bb

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

Актом број 05-332/26-5993/1 од 28.04.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, прослијеђен је захтев од стране Службе главног градског архитекте Општине Даниловгра, подносиоца „Агrouнија“ ДОО Подгорица који се обратио захтевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Simple Solution ING“ ДОО Подгорица, за изградњу продајног центра за живину објекта на локацији коју чине кат.парцеле 241/2, 242/1 и 335/2 КО Спуž, у захвату Простомо урбанистичког плана Општине Даниловград.

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 3000m² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездца и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усуглашености 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 озеленјености 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 груписана, бројна и графичка документација 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 услађености 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; 3D визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Сagleдавајући достављено идејно рјешење овај Директорат је утврдио слjeдеће недостатке:

Shодно поглављу 7. „Planirano stanje“, односно поглављу 7.1. „Namjena parcele, односно локације“, катастарска парцела број 335/2 КО Спуž planirana је као пољопривредно земљиште,

odnosno negrađevinsko zemljište, na kojem nije predviđena izgradnja objekta namjene „industrija i proizvodnja“. Ova namjena je, prema planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima, predviđena na katastarskim parcelama broj 241/2 i 242/1 KO Spuž. Katastarsku parcelu broj 335/2 KO Spuž, ukupne površine 9.698 m², potrebno je izuzeti iz ukupne površine lokacije koja se koristi za obračun urbanističkih parametara. Stoga se katastarska parcela broj 335/2 KO Spuž ne može uključivati u obračun urbanističkih parametara za namjenu „industrija i proizvodnja“, već se parametri moraju obračunavati isključivo u odnosu na površine parcela na kojima je ova namjena planski dozvoljena.

Uvidom u grafički prilog planskog dokumenta – „Plan saobraćaja“, konstatuje se da predmetna lokacija ostvaruje kontakt sa saobraćajnicom 1-1, koja je planskim dokumentom kategorisana kao saobraćajnica II reda i dio je primarne saobraćajne mreže, kao i sa saobraćajnicom 4-4, definisanom kao pristupna ulica u okviru sekundarne saobraćajne mreže. Planskom dokumentacijom je propisano: „Priključivanje prilaznog puta na javni put vrši se prvenstveno njegovim povezivanjem sa drugim prilaznim ili nekategorisanim putem koji je već priključen na javni put, a na područjima na kojima ovo nije moguće, priključivanje prilaznog puta vrši se neposredno na javni put, i to prvenstveno na put nižeg reda.“ Potrebno je izvršiti izmjenu i dopunu idejnog rješenja u dijelu koji se odnosi na saobraćajno priključenje, na način da se predmetni saobraćajni priključak planira i predvidi sa saobraćajnice 4-4, odnosno sa sekundarne saobraćajne mreže.

Shodno Urbanističko-tehničkim uslovima, poglavlje 21, u dijelu „Parametri za parkiranje, odnosno garažiranje vozila“, propisano je da „najmanje 5,0% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno osobama sa invaliditetom i smanjenom pokretljivošću“, a sve u skladu sa članom 40 Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, broj 115/26).

Shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, broj 115/26), članom 46 propisano je da je za objekte trgovačke namjene obavezna primjena elemenata pristupačnosti iz čl. 17, 18. i 19. Potrebno je predmetno idejno rješenje usaglasiti sa navedenim odredbama Pravilnika.

Urbanističko-tehničkim uslovima propisano je da se potreban broj parking mjesta određuje prema normativu za trgovinu, koji iznosi 60 PM na 1.000 m², uz raspon od 40 do 80 PM. S obzirom na to da je predmetnim rješenjem planiran prodajni centar, potrebno je usaglasiti i dopuniti idejno rješenje u dijelu organizacije i broja parking mjesta, u skladu sa parametrima i normativima utvrđenim važećom planskom dokumentacijom.

Potrebno je dopuniti tehničku dokumentaciju jasnim prikazom materijalizacije objekta. Za sve projektovane završne obrade i materijale potrebno je dati tekstualni opis sa preciznom specifikacijom materijala, kao i odgovarajući slikovni/grafički prikaz (uzorak) predviđenog materijala, kako bi se omogućilo nedvosmisleno sagledavanje projektovanog arhitektonskog rješenja.

Dopuniti grafičke priloge – izglede fasada, kao i tehnički opis, legendom materijalizacije sa jasno definisanim završnim obradama i pripadajućim RAL oznakama boja.

Dopuniti sve grafičke priloge odgovarajućim visinskim kotama, iskazanim u apsolutnim i relativnim vrijednostima.

Dopuniti grafičke priloge – presjeke objekta, uz prikaz temeljenja u skladu sa rješenjem definisanim u tehničkom opisu.

Dopuniti 3D vizuelizaciju renderom koji obuhvata postojeće stanje objekta i njegovo neposredno okruženje.

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

