



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-15048/2
Podgorica, 26.02.2026 godine

„Alpha Vision Company“ DOO,

Vujošević Zorana, Rajković Anđelka, Ćorović Nevenka i Petrović Olga

Bar

Muftije Karađuzovića 8

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

Aktom broj 05-332/25-15048/1 od 28.11.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se „Alpha Vision Company“ Doo Bar, Vujošević Zorana, Rajković Anđelka, Ćorović Nevenka i Petrović Olga, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ENFORMA“ Doo Kotor, ovjereno elektronskim potpisom dana 17.11.2026.godine u 10:39:17 + 01'00', za izgradnju objekata djelatnosti sa stanovanjem, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1129/2, 1130/2, 1131/1, 1132/1 KO Podgorica II, koje obrazuju dio UP 6-17 i kat. parcele broj: 1129/1, 1130/1, 1131/2 KO Podgorica II koje obrazuju dio UP 6-29, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Prvoborac“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 33/10)-Izmjene i dopune, Glavni grad Podgorica.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000 m² 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, 92/25), 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.

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja ovaj Direktrnat upućuje na sljedeće nedostatke:

Dostaviti Elaborat parcelacije po planskom dokumentu ovjeren od Uprave za nekretnine. Nadalje, dopuniti Izjavu ovlaštene geodetske oragnizacije tako da u istoj bude povrikazana površina svih katastarskih parcela koje ulaze u sastav predmetne lokacije, a lokaciju po elaboratu uskladiti kroz idejno rješenje.

Smjernicama iz planskog dokumenta za predmetnu namjenu djelatosti sa stanovanjem navodi se „građevinske linije definisane su analitičkim koordinatama i prikazane na grafičkom prilogu 07 Plan regulacije i nivelacije. Zatim se navodi "Preporučena zona građenja definisana je pozicijom građevinskih linija i to na sledeći način: u odnosu na regulaciju pristupnih ulica objekat se postavlja na minimalnom odstojanju od 3.0m od regulacione linije; minimalno odstojanje objekta od zadnje i bočnih granica parcele je 3.0m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na min 2.0m...".

Dati obrazloženje po kojem principu su postavljene građevinske linije budući da na grafičkim prilogima nisu date njihove koordinate, a iste se ne postavljaju i na propisanih 3m shodno tekstualnom dijelu planskog dokumenta.

Nadalje, smernicama iz planskog dokumenta propisano je „Udeo stanovanja može biti maksimalno 49% od ukupne BGP objekta". Sagledavajući površine objekata date u tehničkom opisu idejnog rješenja i grafičke priloge utvrđeno je da procentualni odnos površina za stanovanje i djelatnosti dati planskim dokumentom nije ispoštovan. Nadalje, idejnim rješenjem navodi se da su na prizemlju i provom spratu objekta projektovani poslovni apartmani. U istim je potrebno predvidjeti samo kancelarijski namještaj, ne kako je to prikazano u idjenom rješenju.

Obračun potrebnog broja parking mjesta obračunava se shodno normativu: 1PM na 50m² djelatnosti i 1PM/stan. Primjenjujući ove normative na lokaciji je neophodno obezbijediti 51 parking mjesto. Idejnim rješenjem projektovano je 47 parking mjesta.

Daljim smjernicama iz plana propisano je "procenat **nezastrtih, zelenih površina** mora biti najmanje 50%. Principi uređenja zelenila u okviru urbanističkih parcela dati su u Uslovima za ozelenjavanje". Imajući ovo u vidu, samo slobodne travnate zelene površine treba obračunati u procenat zelenila.

Imajući u vidu da se ulazu u objekat može pristupiti jedino putem stepeništa potrebno je obezbijediti/omogućiti i pristup objektu osobama sa invaliditetom i osobama smanjene pokretljivosti. Nadalje, planskim dokumentom se navodi da kota poda prizemlja može biti od 0-1,2m od kote terena pa je potrebno isto iskotirati na presjecima.

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 izjašnjenja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2026.02.26
11:58:52 +01'00'