



Број: 05-332/26-9930/2
Подгорица, 29.07.2026. године

„ФИДИЈА“ ДОО

ПОДГОРИЦА

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

Актом број: 05-332/26-9930/1 од 10.07.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства, обратио се ДОО „ФИДИЈА“ Подгорица, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта израђеног од стране ДОО „ИНГ ИНВЕСТ“ Даниловград, за изградњу објекта мјешовите намјене на дијеловима катастарских парцела број 2172, 2174/1, 2173 и катастарској парцели број 2175/2 КО Подгорица II, које чине УП 25, зона Д у захвату Детаљног урбанистичког плана „Нова Варош 2“ („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 32/18), 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 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 достављено идејно рјешење и предметни Плански документ овај Директорат је констатовао сљедеће:

На графичким прилозима *Ужа ситуација са основом крова* и *Ужа ситуација са основом приземља* евидентирана је надстрешница код улазног дијела објекта која прекорачује задату грађевинску линију према саобраћајници. Сходно томе, исту је неопходно предвидјети као монтажно-демонтажни елемент, који је конструктивно независан од конструкције објекта. Наведени елемент је потребно описати у техничком опису и приказати у пресјецима кроз објекат.

Увидом у табеларни преглед задатих и остварених урбанистичких параметара у техничком опису и Изјави одговорног пројектанта евидентирано је да је индекс заузетости рачунат на нивоу приземља, док је *Правилником о ближем садржају и форми планског документа, критеријумима намјене површина, елементима урбанистичке регулације и јединственим графичким симболима дефинисано* да индекс заузетости важи као максимална вриједност за све етаже и не може да се тумачи као вриједност само на нивоу приземља. С тим у вези, обрачун индекса заузетости је неопходно кориговати у складу са наведеном смјерницом.

Такође, евидентирана је наткривена рампа која води до подземних етажа. Њену површину је неопходно узети у обрачун индекса заузетости земљишта или предвидјети њено озелењавање са одговарајућом дубином супстрата.

На основу легенде остварених параметара, која је достављена уз графичке прилоге, утврђено је да укупна бруто површина надземног дијела износи $4\,448,62\text{m}^2$ ($953,30\text{m}^2 + 971,70\text{m}^2 + 971,45\text{m}^2 + 971,96\text{m}^2 + 618,21\text{m}^2$), док је у пројекту уписана бруто површина надземног дијела $4\,285,24\text{m}^2$. Због тога, неопходно је доставити доказницу површина које су узете у обрачун укупне БРГП објекта.

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

