



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta



Broj: 05-332/26-5668/2
Podgorica, 13.05.2026.godine

Ministarstvo javnih radova

Podgorica

Arsenija Boljevića 2A, City
Mall, 3 sprat

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

Aktom broj 05-332/26-5668/1 od 23.04.2026.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo su se Ministarstvo javnih radova, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Moncore“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.04.2026.godine u 07:59:08 +02'00 za rekonstrukciju olimpijskog bazena u sastavu SC „Morača“ na lokaciji koju čine parcele br.1275/25 i dio kat.parcele br.1275/2 sve KO Podgorica I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice ("Sl. list CG", opštinski propis br. 6/14), Glavni grad Podgorica.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) utvrđena su ovlaštenja 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).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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 obaveznu usklađenost idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

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

Predmetnim idejnim rješenjem kao lokacija za građenje navode se kat. parcele br. 1275/25 KO Podgorica I i dio 1275/25 KO Podgorica I, ukupne površine 10.638, 51m². Dostaviti Izjavu

geodetske organizacije o tačnoj površini predmetnih parcela i obezbijedenom saobraćajnom pristupu, dok je na grafičkim prilogima *Šira i Uža situacija*, kao i prilogu *Situacija sa uređenjem terena* potrebno naznačiti liniju obuhvata predmetne lokacije. Širu situaciju prikazati preklopljenu sa jasnijim prikazom ortofoto snimka, dok je užu situaciju potrebno prikazati preklopljenu sa grafičkim prilogom saobraćaja iz planskog dokumenta.

Urbanističko-tehničkim uslovima br. 11-011/1-14444/2 od 25. aprila 2025. godine, u poglavlju namjena lokacije navodi se: „Odnos između izgrađenih i neizgrađenih površina iznosi 40% izgrađenih i 60% neizgrađenih površina, od toga najmanje 30% zelenih površina. Otvorena igrališta se tretiraju kao neizgrađene površine.“ Budući da je navedeno da predmetna lokacija za građene ima površinu od 10 638,51m² maksimalna površina pod objektom može biti 4 255,4 m², a minimalna površina zelenila 3 191,5m². Imajući prednje u vidu, utvrđeno je da idejno rješenje ne zadovoljava propisane parametre budući da je ukupna zauzetost objekta 5137,64 m² (objekat+nadstrešnica), dok procenat zelenila projektom nije dat, ali se iz priloženih grafičkih priloga da zaključiti da isti ne može iznositi 30% lokacije.

UT-a je navedeno da se parking treba obezbijediti na parceli na kojoj se objekat gradi (ispod ili pored objekta) ili u neposrednoj blizini (u manjoj cjelini). U tehničkom opisu idejnog rješenja navodi se da je objekat kapaciteta 3500-4000 sjedišnih mjesta na tribinama. Idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji su projektovna 64PM i navodi se da je dodatni broj obezbijeden u sklopu SC Morača i ul. Svetlane Kane Radević, koji međutim nije prikazan grafički ni tekstualno. S tim u vezi, potrebno je dati uporište u planskom dokumentu za obračun potrebnog broja parking mjesta i jasno naznačiti na koji način je isti obezbijeden.

Osim navedenog, urbanističko-tehničkim uslovima je propisano da obrada parkinga treba da je takva da omogućiti maksimalno ozelenjavanje, a na svako 3PM obezbijediti (koliko je moguće) zasad drvoreda radi hladovine, te je isto potrebno primijeniti.

Grafički prilozi 3d prikaza idejnog rješenja i grafički prilozi situacija nisu usklađeni. Tačnije, na situaciji je prikazana veća površina sa parking mjestima ispred objekta, i uz ulicu bočno od objekta, dok se na 3d prikazima ova parking mjesta ne prikazuju. Zaključno, urbanističko rješenje lokacije nije usklađeno koroz grafičku dokumentaciju.

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po planskom dokumentu.

Dostaviti prilog *Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena* koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama.

Kada se radi rekonstrukcija objekta, u okviru grafičke dokumentacije idejnog rješenja neophodno je dostaviti priloge plan rušenja i plan zidanja, te adekvatnim šrafurama označiti djelove koji se ruše i djelove koji se zidaju. Takođe je potrebno dostaviti fotodokumentaciju postojećeg objekta koji je predmet rekonstrukcije

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

**VGENERALNA DIREKTORICA DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

