



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



Broj: 05-332/26-2337/2
Podgorica, 29.04.2026.godine

„Ventura partners“ Doo

Podgorica

Cetinjski put bb

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

Aktom broj 05-332/26-2337/1 od 23.02.2026.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se „Ventura partners“ doo, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARHIFORMA“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.02.2026.godine u 11:28:16 +01'00, za izgradnju objekta mješovite namjene G+P+3+T, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 3724/6 i 3724/7 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8" ("Sl. list CG", opštinski propis br. 32/18), Glavni grad Podgorica.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25, 92/25, 160/25) 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, 92/25, 92/25, 160/25), 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 predloženog idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Dostaviti kompletne urbanističko-tehničke uslove imajući u vidu da nedostaju grafički prilozi iz planskog dokumenta kao i tehnički uslovi nadležnih organa.

Sagledavajući grafičke priloge idejnog rješenja konstatuje se da je građevinska linija podrumске etaže postavljena na 1m od granice urbanističke parcele. Potrebno je dati uporište u planskom dokumentu za postavljanje podzemne građevinske linije. Osim navedenog, utvrđeno je da objekat minimalno prelazi zadatu GL1 (situacije, osnove, presjeci), što nije omogućeno plansim

dokumentnom. S tim u vezi, kompletni objekt potrebno postaviti u okvirima zadate građevinske linije.

Shodno Pravilniku o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu, definisani su uslovi za projektovanje zajedničkih dijelova stambene zgrade koji se odnose na predviđanje prostora za smještaj pribora za održavanje higijene zgrade i spremišta za bicikla, kao obaveznog sadržaja stambene zgrade. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje nijesu evidentirani navedeni sadržaji.

U tekstualnom dijelu planskog dokumenta (str. 173) u tabeli sa prikazom zelenih površina, za namjenu *Zelenilo stambenih objekata i blokova*, propisan je minimalan procenat ozelenjenosti od 20-30%. U idejnom rješenju nije naveden procenat zelenila na lokaciji, pa je isti potrebno prikazati u tehničkom opisu i grafikim priložima idejnog rješenja.

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

