



Broj: 05-332/26-2693/3  
Podgorica, 26.03.2026. godine

## KIPS GRADNJA DOO

### PODGORICA

Ankarski Bulevar bb

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

Aktom broj 05-332/26-2693/1 od 27.02.2026.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Kips gradnja\* Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Ing Invest“ DOO Danilovgrad, za izgradnju poslovnog objekta na dijelu UP 1, zona C, podzona C5, koju čine kat.parcele br.2755/1, 2755/2, 2755/3, 2756/2, 2756/3 i 2756/7 sve KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica Koridor Cetinjskog puta i južne obilaznice" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 20/12), Glavni grad Podgorica.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25) utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m<sup>2</sup> 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 i 160/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvđuje 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.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

- Radi utvrđivanja tačne lokacije za izgradnju, potrebno je dostaviti elaborat parcelacije po planskom dokumentu za predmetnu lokaciju, izrađen od strane ovlašćene geodetske organizacije, koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine sa podacima o tačnoj lokaciji planiranog objekta i podacima od kojih katastarskih ili urbanističkih parcela ili njihovih dijelova se sastoji lokacija i u kojoj površini, kao i preko kojih katastarskih ili urbanističkih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je obezbijeđen prilaz predmetnoj lokaciji;
- Tehnički opis treba da potpiše odgovorni projektant- inženjer arhitekture;
- Opšti uslovi pejzažnog uređenja, iz tekstualnog dijela Plana, apostrofiraju važnost valorizacije postojećeg zelenila, ukoliko ga ima, i inkorporaciju istog u pejzažno rješenje projekta a posebno u smislu postojećeg vrijednog zelenog fonda. U tehničkom opisu dati okvirni osvrt na stanje i tretman zatečenog zelenog fonda;
- Shodno tekstualnom dijelu Plana najveća visina etaže mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija za garaže i tehničke prostorije iznosi do 3.0m. Izuzetno, visina etaža u skladu sa njihovom namjenom i tehnologijom može biti i veća od dozvoljene Pravilnikom, ukoliko to zahtijeva tehnologija i specifična namjena objekta, sve u skladu sa propisima za određenu vrstu i namjenu objekta. U tehničkom opisu idejnog rješenja obrazložiti razlog povećanja spratne visine podrumске etaže objekta sa preporučenih 3.0m na 4.0m;
- Predprostor (K.11) kod požarnog stepeništa proširiti na račun tehničke prostorije (T.05) analogno naspramnom evakuacionom stepeništu (K.12).

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

