



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-16209/2
Podgorica, 19.03.2026. godine

IGM COMPANY DOO

NIKŠIĆ
Vidrovan bb

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

Aktom broj: 05-332/25-16209/1 od 19.12.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se **IGM COMPANY DOO Nikšić**, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane DOO „INGPOINT“ NIKŠIĆ, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.12.2025. godine u 12:51:57 +01'00', za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1730/3 i katastarskoj parceli broj 1730/5 KO Nikšić, koje čine UP 13 i UP 19 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Bistrica - Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj 01/14), opština Nikšić.

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

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

- Idejno rješenje nije u skladu sa dostavljenim urbanističko - tehničkim uslovima broj: UP/Io br. 07-350-1201/24-1 od 22.07.2025. godine, poglavlje 10. Uslovi za pejzažno oblikovanje, gdje između ostalog navedeno sljedeće:

„... Neophodno je obezbijediti min. 30%-40% zelenih površina u zavisnosti od položaja parcele, zone stanovanja i namjene...“;

- Idejno rješenje nije u skladu sa dostavljenim urbanističko - tehničkim uslovima broj: UP/Io br. 07-350-1201/24-1 od 22.07.2025. godine, poglavlje 20. Za zgrade urbanističko-tehnički uslovi sadrže i urbanističke parametre, gdje je u dijelu koji se odnosi na parametre za parkiranje odnosno garažiranje vozila, odnosno na parking prostore smještene u parteru objekta, u okviru parcele, koji kao takvi, imajući u vidu njihovu poziciju u odnosu na ostatak prostorne organizacije su nefunkcionalni;
- Idejno rješenje nije u skladu sa dostavljenim urbanističko - tehničkim uslovima broj: UP/Io br. 07-350-1201/24-1 od 22.07.2025. godine, poglavlje 12. Uslovi za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, gdje je potrebno obezbijediti nesmetan pristup i upotrebu objekta licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u skladu sa važećim propisima;
- Nije dostavljen Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren u skladu sa Zakonom;
- Dostavljeno idejno rješenje nije u skladu sa Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore”, broj 066/23 od 30.06.2023. godine) u dijelu koji se odnosi na propisane minimalne površine stanova;
- Idejno rješenje u okviru poglavlja 3. Opis funkcionalnog rješenja ne sarži opis podzemne garaže na nivou -1;
- Pogrešno numerisani stambeni prostori tabelarno prikazani u okviru bilansa površina u sklopu dostavljenog idejnog rješenja.

Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije neophodno je preispitati oblikovnost planiranog objekta i vizuelno ga unaprijediti.

Nakon otklanjanja navedenih nedostataka, pristupiće se detaljnom sagledavanju tehničke dokumentacije idejnog rješenja.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je 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.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

