



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-8709/3
Podgorica, 31.07.2025. godine

„AEDIS DEVELOPMENT“

Bar

Šćepana Malog br.8

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

Aktom broj 05-332/25-8709/1 od 08.07.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „AEDIS DEVELOPMENT“ doo Bar, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LZ PROJECT“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.07.2025.godine u 09:04:09, za izgradnju stambenog objekta na dijelu UP 1, lokacija 36, koju čini katastarska parcele br. 1078 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena dopuna Prostorno-urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 72/24“), Opština Nikšić.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja 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); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

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 obavezno usklađenosti 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:

Sagledavajući Idejno rješenje konstatuje se da se kao lokacija za građenje navodi kat. parcela 1078 KO Nikšić, dok po Elaboratu parcelacije predmetnu lokaciju čini kat.parcela br. 1078/1 KO Nikišić. S tim u vezi, potrebno je precizirati i uskladiti lokaciju za građenje kroz kompletno idejno rješenje.

Smjernicama iz planskog dokumenta definisano je da potrebe za parkiranjem treba rješavati unutar granica urbanističke parcele – a preporuka plana je da se za nove objekte grade podzemne garaže. Građevinske linije podzemne garaže mogu biti izvan građevinskih linija nadzemnih etaža, a najmanje 1 m udaljene od granice UP, a da maksimalni indeks izgrađenosti može biti 0.80. Imajući prednje u vidu, utvrđeno je da podzemna etaža/garaže prelazi makimalni indeks izgrađenosti budući da je njena površina 1167,24 m², dok maksimalna izgrađenost shodno indeksu 0.8 može biti 1.118,00 m². Nadalje, na grafičkom prilogu *Osnova podruma* potrebno je prikazati građevinske linije i iste iskotirati. Osim toga, sve GI, UP i linije kat.parcela je potrebno prikazati na svim osnovama idejnog rješenja. Karakteristične presjeke dopuniti sa prikazanim građevskim linijama i linijom postojećeg terena. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Nadalje, u poglavlju 10. *Uslovi za pejzažno oblikovanje* stoji "gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekta, predvidjeti krovno zelenilo intezivnog tipa, za koje se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m ili više) za sadnju visokog drveća.

Stambene jedinice je potrebno uskladiti sa *Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 66/23, 113/23, 12/24)* imajući u vidu da veći broj stambenih jedinica ne zadovoljava minimalnu površinu stanova propisanu Pravilnikom.

Preispitati oblikovanje i materijalizaciju objekta. Dekorativni bijeli elemenat na fasadi projektovati tako da ne prelazi visinu vijenca, a fasadu na uglovima objekta predvidjeti u jednoj boji (ukinuti horizontalne trake).

Dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan. Osim toga, 3d prikazi trebaju biti dostavljeni na obrascu 7 u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekata*.

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.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

