



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-332/22-6142/4  
Podgorica, 01.12.2022. godine

## “NORD GROUP” DOO

**PODGORICA**

Central Point 95 ( ulaz I-1 ) St.br.2

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

Dostavljeno:  
-a/a  
-naslovu





Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta  
i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-332/22-6142/4  
Podgorica, 01.12.2022.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 18, člana 112 i člana 116 Zakona o Upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „NORD GROUP“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „A-tim studio“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 17.08.2022 godine u 13:15:50 + 02'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima na dijelu urbanističke parcele UP 30-31, na katastarskim parcelama 3569/23, 3569/22, 3569/24, DIO 3569/21 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 9“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.09/20), Glavni grad Podgorica, donosi

## R J E Š E N J E

**Odbija se** zahtjev „NORD GROUP“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „A-tim studio“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 17.08.2022 godine u 13:15:50 + 02'00', za izgradnju objekata kolektivnog stanovanja sa djelatnostima na dijelu urbanističke parcele UP 30-31, na katastarskim parcelama 3569/23, 3569/22, 3569/24, DIO 3569/21 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 9“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.09/20), Glavni grad Podgorica.

## O b r a z l o Ź e n j e

Aktom broj 09-332/22-6142/1 od 18.08.2022.godine, Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratio se „NORD GROUP“ d.o.o. iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „A-tim studio“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 17.08.2022 godine u 13:15:50 + 02'00', za izgradnju objekata kolektivnog stanovanja sa djelatnostima na dijelu urbanističke parcele UP 30-31, na katastarskim parcelama 3569/23, 3569/22, 3569/24, DIO 3569/21 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 9“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.09/20), Glavni grad Podgorica.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje

arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 116 Zakon o upravnom postupku, utvrđeno je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Sagledavajući dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je uputio na sljedeće nedostatke:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Zabjelo 9“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 09/20), Glavni grad Podgorica, na dijelu UP 30-31, na katastarskim parcelama 3569/23, 3569/22, 3569/24 i dijelu 3569/21 K.O. Podgorica III, planirana je namjena stanovanje veće gustine (SV).

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=3.760,00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,45, indeks izgrađenosti 2,43, spratnost P+4 do P+5.

Uvidom u važeći planski dokument, utvrđeni su tačkom **5.4.1. Uslovi za izgradnju objekata stanovanja veće gustine**

Stanovanje veće gustine je dominantna namjena u obuhvatu ovog plana. Planirana je u svim zonama A-D. Za izgradnju objekata važe sljedeće smjernice:

- Planirani kapaciteti dati su u tabeli i predstavljaju maksimalne dozvoljene vrijednosti.
- Maksimalna spratnost za svaku parcelu je data u tabeli. Moguća je izgradnja jedne ili više podzemnih etaža. Podrumske i suterenske etaže ne ulaze u obračun BGP samo ako se koriste za garažiranje vozila i tehničke prostorije.
- U prizemlju ili dijelu objekta mogu se realizovati poslovni prostori i drugi javni sadržaji.
- Objekti stanovanja veće gustine u okviru ovog plana planirani su kao slobodnostojeći objekti u okviru urbanističkih blokova otvorenog ili poluotvorenog tipa. Na svim ostalim parcelama gde dispozicija planiranih građevinskih linija to dozvoljava, moguća je izgradnja dvojnih ili objekata u nizu, uz obavezu izrade zajedničkog idejnog rješenja cijelog niza. U slučaju izgradnje dvojnih ili objekata u nizu obavezna je dilatacija na granicama urbanističkih parcela.

- Granica građenja novog objekta je određena građevinskom linijom i minimalnim udaljenjem od granice susjedne urbanističke parcele. Građevinska linija GL1, definisana grafički i numerički, predstavlja liniju do koje se može graditi objekat.
- Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena 0.00 m. Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) a ne mogu biti veći od površine urbanističke parcele, pod uslovom da su ispunjeni uslovi ozelenjivosti parcele.
- Suterena je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.
- Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se u okviru parcele kao i na javnim parkirnim površinama koje su planom predviđene.

Za sve nove objekte predviđena je obaveza izgradnje podzemnih garaža koje zadovoljavaju potrebe za parkiranjem stambenog i poslovnog dijela. Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

- stanovanje 1.1 PM na 1 stan
- poslovanje 1 PM na 40 m<sup>2</sup> BGP

Garaža može imati više nivoa. Horizontalni gabariti podruma definisani su na minimalnom udaljenju 1,0m od granice urbanističke parcele. Krov garaže nivelaciono uskladiti sa kotama okolnog terena, ozeleniti i parterno urediti kao dio slobodnog prostora na parceli.

- Dozvoljeno je funkcionalno povezivanje garaža na dvije ili više neposredno povezanih parcela uz saglasnost vlasnika i obaveznu izradu zajedničkog idejnog rješenja, u cilju postizanja kontinuiteta i boljeg protoka saobraćaja (ulaz/izlaz). Nije dozvoljeno pretvaranje garažnih prostora u stambene ili poslovne prostore.
- Princip uređenja zelenila dat je u Uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima. Svi objekti treba da imaju osmišljeno parterno i pejzažno uređenje parcele u zavisnosti od izgradnje, ekspozicije, veličine slobodnog prostora.

Minimalni procenat ozelenjenosti urbanističke parcele je 20%.

- U oblikovnom smislu preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi objekata mogu biti ravni, plitki (nagiba do 10°) i kosi (nagiba do 26°). Nije predviđena izrada mansardnih krovova osim ukoliko se ne nastavlja postojeći niz.
- Preporučuje se jedinstvo arhitektonskog izraza na nivou bloka kako bi se formirale ambijentalne cjeline. Novi objekti u okviru istog urbanističkog bloka treba da prate spratnu visinu i visinu krovnog vijenca, ritam fasadnih otvora i kolorit postojećih objekata.
- Nije dozvoljeno ograđivanje urbanističkih parcela stanovanja veće gustine. Parterno uređenje urbanističkog bloka takođe treba da predstavlja cjelinu, pri čemu nove zelene površine i staze treba da čine logičnu, vizuelno prihvatljivu cjelinu sa postojećim. Svaki urbanistički blok treba da ima najmanje jedno dječje igralište sa osnovnim igrališnim mobilijarom (ljudjaške, klackalice, penjalice itd.)

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, utvrđeno je da nisu ispoštovane smjernice iz planskog dokumenta i to:

### **Spratnost odnosno visina objekta**

Objekat je planiran sa većom spratnošću nego što propisuje plan, data spratnost je od P+4 do P+5, dok grafički prilog 05. *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* jasno određuje gdje je spratnost P+4, a gdje P+5. Idejnim rješenjem je prekoračena data spratnost te predviđena veća spratnost od osa 3-3 do 5-5. Objekat je potrebno da ima spratnost P+4 od osa 1-1 do 5-5, te P+5 od osa 5-5 do 8-8.

### **Građevinska linija**

Obezbijediti minimalno udaljenje objekta od susjedne parcele. Potrebno je ukinuti djelove objekta na prizemlju i prvom spratu, između osa F-F i G-G te osloboditi parcelu do regulacione linije i formirati zelenilo, u cilju stvaranja jedinstvenosti parcele i objekta na parceli, kao i omogućavanja pristupa objektu sa svih strana. Potrebno je objekat uskladiti sa građevinskom linijom datom grafičkim prilogom 05. *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*, te liniju u koordinatnim tačkama 610 i 602 produžiti upravno na građevinsku liniju ka regulacionoj liniji. Ovime se postiže smisljena forma i oblikovanje objekta u datom prostoru.

### **Saobraćajni priključak**

Nije moguće uvoditi novi saobraćajni priključak koji je predviđen na jugoistočnoj strani objekta kao ulazak u garažu. Saobraćajni priključak za garažu predvidjeti sa interne saobraćajnice na zapadnoj strani objekta i ispoštovati sve smjernice date u grafičkom prilogu 06. *Plan saobraćaja*.

### **Osnova prizemlja – poslovanje**

Osnovu prizemlja na kojoj je predviđeno poslovanje je potrebno detaljnije konceptualno razraditi, u smislu organizacije prostora i budućih namjena, u cilju definisanja parking mjesta u skladu sa planiranom namjenom.

### **Oblikovanje i materijalizacija**

U oblikovnom smislu preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Potrebno je preispitati oblikovanje i materijalizaciju planiranog objekta. Potrebno je ukinuti izražene krovne vijence, kao i vertikale koje ne razdavaju odvojene cjeline, i projektovati u skladu sa savremenim principima arhitektonskog oblikovanja. Obratiti pažnju na materijalizaciju te materijalizacijom ukazati na smisljeno razdvojene cjeline. Ukinuti pergolu na krovu. Staklene ograde na balkonima zamijeniti ogradom od kovanog gvožđa sa jednostavnom vertikalnom podjelom. U cilju stvaranja boljih uslova života, u smislu insolacije, pregrijavanja prostora, kao i energetske efikasnosti, potrebno je predvidjeti klima uređaje i naročito obratiti pažnju na postavljanje spoljnih jedinica, koje treba predvidjeti na fasadama te zakloniti rešetkama, brisolejima i sl. Brisoleje predvidjeti kao zaštitu od sunca, vodeći računa o jedinstvu oblikovanja objekta.

### **Stepenište**

Nije moguće planirati ratifikovano stepenište za objekat višeporodičnog stanovanja, a u skladu sa pravilima struke.

U pogledu opšte i tehničke dokumentacije, nije ispunjena sadržina idejnog rješenja, i to:

**Projektni zadatak** idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.) tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora. Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, uključujući ugovor između projektanta i investitora, projektni zadatak i tehnički opis, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta i investitora.

Ugovor između investitora i projektanta nije potpisan i pečatiran; Rješenje o imenovanju glavnog inženjera nije potpisano i pečatirano; Izjava projektanta (obrazac 3) nije potpisana i pečatirana.

**Tehnički opis** nije potpisan i pečatiran. U skladu sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema **RAL karti** kao i **procenat zelenila** i **procenat popločanja** na parceli.

**Obrazac 6** koji sadrži perspektivne 3D prikaze u širem i užem realnom okruženju nije priložen, već su dati samo 3D prikazi. U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u **šire realno okruženje iz gornjeg rakursa** iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedna fasada objekta ne ostane neprikazana.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-332/22-6142/3 od 15.11.2022.godine - dokaz povratnica broj 09-332/22-6142/3 od 15.11.2022.godine, sa potpisom primaoca koji je lično preuzeo dana 15.11.2022. godine.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kako podnosilac zahtjeva shodno članu 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije otklonio nedostatak u određenom roku, to je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

**V.D. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

