



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih  
smjernica u oblasti arhitekture

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

Broj: 05-332/24-8248/4  
Podgorica, 05.07.2024. godine

**„URBI PRO“ DOO**

**PODGORICA**

Ul. Radosava Burića bb

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka  
S pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj: 05-332/24-8248/1 od 13.06.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se „Urbi Pro“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovan od strane „Urbi Pro“ Doo Podgorica ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 13.06.2024. godine u 11:02:04 + 02'00' za izgradnju stambenog objekta porodičnog stanovanja na kat.parceli br.224/1 KO Zabrdje II, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Andrijevića („Službeni list Crne Gore- br.89/22), Opština Andrijevića.

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, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja 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.

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

Članom 98 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) utvrđeno je, da nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat se može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovim, kao i da je investitor dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno gradskog arhitekta na novo idejno rješenje. S tim u vezi, neophono je **dostaviti prijavu građenja i zapisnik sa terena.**

Sagledavajući grafičku dokumentaciju idejnog rješenja (karakteristični presjeci) utvrđeno je da potkrovnna etaža objekta A nije u skladu sa Članom 102 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* (“Službeni list CG”, br. 24/2010 i 33/2014) **u smislu da najniža svjetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20 m** na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju (nazidak), imajući u vidu da je idejnim rješenjem ova visina evidentno viša. Neophono je na grafičkim prilozima presjeka iskotirati visinu nazidka te etažu potkrovlja uskladiti sa članom 102 Pravilnika. **Dostavili dovoljan broj karakterističnih presjeka za svaku promjenu u volumenu objekta**, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

Osim navedenog, Članom 98 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* (“Sl. list CG” br. 24/10, 33/14) etaža je definisana kao dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja **ne prelaze polovinu spratne visine.** U konkretnom slučaju, budući da je projektovana spratna visina 3.00 m, shodno članu 98 Pravilnika, etaže potkrovlja može imati maksimalnu visinu od 4,50 m. Idejnim rješenjem projektovana je visina potkrovlja i tavana od cca 6,62 m, te je evidentno je da je maksimalna visina potkrovlja od 4,50 m prekoračena. Projekciju krovne ravni prikazati u skladu sa korigovanom visinom nazidka, te etažu potkrovlja i ostale elemente poslednje etaže planirati tako da ne prelaze projekciju krovne ravni.

Nadalje, Članom 102 Pravilnika tavan je dio objekta bez nazidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Imajući ovo u vidu neophono je iskotirati sve otvore projektovane na tavanu objekta A.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophono je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane **u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa** iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan **dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena**, ne ostane neprikazan. Dostaviti 3D prikaze kompletne predmetne lokacije, ne pojedinačno kako je to prikazano u idejnom rješenju.

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 7 (sedam) 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. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**



**MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh**

Obradila:

Načelnica Direkcije

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

*Nataša Pavićević*