



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

Broj: 05-332/24-10645/3  
Podgorica, 02.12.2024. godine

„FRESH“ d.o.o.

Podgorica

Ul. Baku br.94

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Dostavljen:

- a/a;  
- naslovu



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: 05-332/24-10645/3  
Podgorica, 02.12.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat glavnog državnog arhitekta, 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 „FRESH” d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARHIFORMA” doo iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.08.2024.godine u 15:38:43 + 02'00", za izgradnju objekta mješovite namjene na UP 14 blok G, koju čine kat. parcele 3629/6 i 3631/5 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „TITEX”, Glavni grad Podgorica, donosi

### RJEŠENJE

**Odbija se** zahtjev „FRESH” d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARHIFORMA” doo iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.08.2024.godine u 15:38:43 + 02'00", za izgradnju objekta mješovite namjene na UP 14 blok G, koju čine kat. parcele 3629/6 i 3631/5 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „TITEX”, Glavni grad Podgorica.

### Obrazloženje

Aktom broj 05-332/24-10645/1 od 05.08.2024.godine, Direktoratu ovog Ministarstva, obratio se „FRESH” d.o.o. iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ARHIFORMA” doo iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.08.2024.godine u 15:38:43 + 02'00", za izgradnju objekta mješovite namjene na UP 14 blok G, koju čine kat. parcele 3629/6 i 3631/5 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „TITEX”, Glavni grad Podgorica.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

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.

**Uvidom u dostavljenu dokumentaciju idejnog rješenja i važeći planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nepravilnosti:**

Predmetna urbanistička parcela UP14 nalazi se u okviru mješovite namjene - MN, za koju je planskim dokumentom predviđena izgradnja pretežno poslovnih objekata. Planskim dokumentom data je mogućnost projektovanja stanovanja u okviru objekata uz uslov da maksimalna površina stambenog prostora u odnosu na poslovni ne bude veća od 50% ukupne površine objekta. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da su projektom predviđeni 'poslovni apartmani' u okviru prve i druge etaže planiranog objekta, što nije u skladu sa predviđenom namjenom za predmetnu parcelu, s obzirom da čl. 44 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. list Crne Gore", br. 024/10, 033/14)* propisuje da se poslovni apartmani mogu planirati samo u okviru centralnih djelatnosti, ne i u okviru mješovite namjene.

Đalje je planskim dokumentom, poglavlje *Uslovi za objekte na površinama za mješovitu namjenu - Planirani objekti*, propisano da je kota poda prizemlja novoplaniranih objekata maksimalno na 20cm od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je u najvećem dijelu prizemlje izdignuto za 1m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, što je potrebno korigovati. S obzirom da je prethodno neophodno uskladiti površine stanovanja i poslovnih djelatnosti, planiranjem poslavanja i u prizemlju bi se dijelom riješili nedostaci u smislu namjene i kote prizemlja.

Planskim dokumentom je takođe propisano da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama - lamelama, obavezna je izrada idejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije. S obzirom da je u Tehničkom opisu navedeno da se ostavlja mogućnost fazne izgradnje, idejno rješenje je potrebno korigovati uskladiti sa gorenavedenim.

Da bi se obezbijedilo optimalno funkcionisanje prostora, parking mjesta na samom ulazu u parcelu moraju biti projektovana na adekvatnoj udaljenosti od saobraćajnog priključka, kako ne bi ugrožavala sigurnost saobraćaja. Navedenih 5 parking mjesta, koja se nalaze sa obje strane saobraćajnice na samom ulazu, predvidjeti na drugoj poziciji u okviru parcele. Takođe je potrebno izvršiti analizu radijusa krivine rampe pri ulazu u podzemnu garažu i razmotriti mogućnost povećanja radijusa, kako bi se olakšalo manevrisanje vozila prilikom ulaska i izlaska. Time bi se postigla veća funkcionalnost i bezbjednost korišćenja garažnog prostora.

Osim toga, da bi objekat ostvario željeni vizuelni identitet potrebno je da ulazna zona bude precizno definisana i arhitektonski akcentovana. Potrebno je preispitati predloženo rješenje, s posebnim akcentom na isticanje ulazne partije, kako bi se postigla reprezentativnost u skladu sa estetskim i funkcionalnim kriterijumima objekta.

Unutrašnje stepenište predvidjeti sa odgovarajućim predprostorom na način da se zadovolje protivožarni uslovi, takođe da se obezbijediti prirodno i prinudno provjetranje.

Uvidom u grafički prilog - *Osnova prizemlja* i tabelu na kojoj je prikazana bruto površina prizemlja - 628.60m<sup>2</sup>, zatim Izjavu projektanta u kojoj je navedeno da je ostvarena BRGP 3.015,94m<sup>2</sup>, konstatuje se da ista nije usklađena sa projektovanim stanjem jer u bruto površinu prizemlja odnosno ukupnu ostvarenu BRGP nisu uračunate natkrivene površine u nivou prizemlja sa konstruktivnim elementima (stubovima) između rastera 4,5,6,7', a u kom dijelu su planirane parking površine. Navedeni prostor je ukupne površine cca 4156m<sup>2</sup> što je potrebno ispraviti i idejno rješenje korigovati vodeći računa da se ne prekorače planom zadate maksimalne vrijednosti.

Napominjemo da BRGP za objekat u cjelini, dat kroz tabelarni dio plana (za sve namjene površina), važi ukoliko se obezbijedi potreban broj parking mjesta prema smjernicama iz faze saobraćaja, u suprotnom se BRGP koriguje u skladu sa ostvarenim brojem parking mjesta.

Osim toga, utvrđeno je da je u okviru dostavljene dokumentacije predata i Izjava projektanta koja se odnosi na urbanističke parcele UP45 i UP50 u zahvatu DUP-a „Zabjelo 9“, koje nisu predmet ove tehničke dokumentacije, te je istu potrebno ukloniti.

Prilikom oblikovanja objekta treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme. Kroz urbanističku postavku je potrebno definisati volumen i formu objekta, a naknadno kroz dalju razradu definisati namjenu, opnu i fasadu objekta. Posebnu pažnju treba posvetiti projektovanju fasadnih otvora, pri čemu je važno postići unifikaciju njihovih dimenzija i rasporeda radi vizuelne harmonije, s obzirom da je projektom predložena upotreba više različitih oblika, dimenzija i podjela otvora čime se značajno narušava jedinstvo i estetska vrijednost projekta. Iako je ovo važno za sve fasade, posebno je kritično za sjevernu, gdje je nesklad najizraženiji.

Takođe, potrebno je preispitati ukidanje naglašenih horizontalnih podjela na južnoj fasadi koje vizuelno opterećuju objekat.

Osim toga, potrebno je postići sklad i svedenost u likovnom rješenju objekta, odnosno izboru kolorita dijelova objekta. Potrebno je preispitati ukidanje naglašenih bijelih vertikala oko otvora kao i bijelih dijelova terasa na uglovima objekta koji su već dovoljno naglašeni sivom bojom fasade. Preispitati i upotrebu crne boje bravarije na kubusu na jugozapadnoj strani objekta.

Potrebno je preispitati upotrebu stakla u ograđivanju terasa i razmotriti mogućnost primjene ograda od čeličnih profila, te detaljnije prikazati predviđene ograde i njihovu materijalizaciju. U slučajevima kada su stambene prostorije orjentisane jedna ka drugoj predvidjeti zaštitu u vidu pokretnih pregrada, dekorativnih fasadnih rešetki, brisoleja itd. Takođe, ukoliko se planiraju francuski prozori neophodno je predvidjeti odgovarajuće zaštitne ograde.

Na priložima situacija iskotirati udaljenost građevinskih linija od granica susjednih parcela. Takođe je potrebno opremiti priloge svim relevantnim visinskim kotama, apsolutnim i relativnim.

Dostaviti prilog Uže situacije sa osnovom krova. Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, niveletama i prikazom saobraćajnice po planskom dokumentu.

Potrebno je dostaviti prilog **Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena** koja treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. Zelene površine je neophodno detaljnije tretirati i definisati. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

U skladu sa članom 10 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Sl. List Cme Gore", br. 44/18 i 43/19), 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.

Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih dijelova objekta uz opis i legendu. Osim toga, materijalizaciju svih dijelova fasade je potrebno detaljno opisati i u okviru Tehničkog opisa.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 05-332/24-10645/2 od 28.10.2024.godine - dokaz povratnica broj 05-332/24-10645/2 sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 31.10.2024.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 se podnosilac zahtjeva shodno članu 112 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije izjasnio na rezultate ispitnog postupka, to je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je 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 GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Mirjana Đurišić**

