



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: 05-332/24-10964/4  
Podgorica, 28.10.2024. godine

UNIPRED DOO

BIJELO POLJE  
Željeznička bb

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

Aktom broj 05-332/24-10964/3 od 23.10.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta, „Unipred“ d.o.o. iz Bijelog Polja dostavilo je dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Angelini“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 22.10.2024.godine u 07:59:22 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP 2090/1093, a koju čini kat.parcela br.2090/1093 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Konik Stari aerodrom-izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.15/13), Glavni grad Podgorica.

Članom 87 stav 4 tačka 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), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da 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, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Uvidom u dostavljeno dopunjeno idejno rješenje i predmetni planski dokument ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

- Projektovana su dva saobraćajna priključka sa strane Cvijetne ulice od kojih jedan nije na bezbjednom rastojanju od glavne raskrsnice sa Bulevarom Josipa Broza Tita. Osim toga, uzimajući u obzir površinu parcele i dužinu parcele sa strane Cvijetne ulice, kao i funkcionalnu organizaciju, nije opravdano projektovati dva saobraćajna prilaza urbanističkoj parceli, te je jedan potrebno ukinuti.
- Osim toga, funkcionalno rješenje mirujućeg saobraćaja na urbanističkoj parceli nije adekvatno riješeno, te je isto neophodno korigovati na način da se obezbijedi parkiranje prema važećim standardima, kao i adekvatna širina trotoara oko cijelog objekta uzimajući u obzir da sa nivoa partera ulazi u poslovne prostore/lokale i evakaciono stepenište. Takođe, voditi računa da su sva parking mjesta u garaži bezbjedna i dostupna za manevrisanje (npr. PM br.01 i br.32)
- Na strani 162 tekstualnog dijela plana propisano je da tabela na str.161 daje minimalne površine koje unutar parcela moraju biti ozelenjene, te se za predmetni objekat primjenjuje procenat koji je predviđen za zelenilo poslovnih i stambenih objekata, a što iznosi 30% od površine urbanističke parcele. Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da nisu projektovane zelene površine ni u jednom dijelu urbanističke parcele, te da nije ispunjen uslov koji se odnosi na ozelenjavanje urbanističke parcele. Napominjemo da behaton kocke ni prema kom važećem propisu ne ulaze u obračun zelenih površina na urbanističkoj parceli. Takođe, uzimajući u obzir blizinu bulevara i namjenu objekta koja je pretežno stambena, preporučuje se formiranje linearnog zaštitnog visokog zelenila uz ivicu urbanističke parcele prema bulevaru.
- Obrada fasade na sjevero-istočnom dijelu objekta je projektovana van građevinske linije. Isto je neophodno korigovati;

- Planskim dokumentom i urbanističko-tehničkim uslovima propisana je spratnost P+3+Pk, međutim, uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je zadata spratnost prekoračena, iz razloga što se posljednja etaža ne ispunjava propise koji definišu potkrovlje. Osim toga, upućujemo da nije racionalno na objektu dužine preko 30m projektovati jednovodni krov po dužoj strani, i dodatno projektovati krovne badže u cilju formiranja tavanskog prostora koji prema planskom dokumentu nije moguće koristiti za stanovanje.

- Urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu koji se odnosi na oblikovanje i materijalizaciju, propisano je da je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Nadalje, visine objekata su date na grafičkim prilogima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da materijalizacija objekta, iako atraktivna, ne odgovara materijalizaciji susjednih objekata, te da projektovana visina, naročito u dijelu frontalne fasade na Bulevaru Josipa Broza Tita, ne ukazuje na disciplinovan odnos prema susjednim objektima i ne doprinosi opštoj slici ovog prostora. Projektovani objekat je neophodno uskladiti sa susjednim objektima u neposrednom okruženju, kako po pitanju visine prema bulevaru, tako i po pitanju materijalizacije.

- Geodetski elaborat i službenu konstataciju geodete unijeti u elektronski potpisano idejno rješenje.

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**

