



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: 05-332/25-9561/3
Datum: 23.09.2025.godine

SAVO KARADŽIĆ

CETINJE
VII Omladinske br.17

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

Aktom broj 05-332/25-9561/1 od 30.07.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se SAVO KARADŽIĆ, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Savo architecture & design“ d.o.o., za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP159, UP160, UP161 i UP162, koje čine kat.parcele br.4160/1, 4160/4 i 4160/10, 4160/6, 4160/7, 4160/8, 4160/9, 4159/3, 4159/4, 4158/1, 4158/2, 4167/2 KO Cetinje I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gruda – Donje Polje“, Prijestonica Cetinje.

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

- Radi utvrđivanja tačne lokacije za izgradnju potrebno je dostaviti Elaborat parcelacije po planskom dokumentu (DUP "Gruda – Donje polje (zona D)" - Službeni list Crne Gore, opštinski propisi br. 18/12, Prijestonica Cetinje), za predmetnu lokaciju, izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije, **koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine**. Nadalje, u okviru idejnog rješenja priložiti i izjavu ovlaštene geodetske organizacije o tačnoj lokaciji, u kojoj je potrebno dati podatke od kojih katastarskih/urbanističkih parcela ili njihovih dijelova se sastoji predmetna lokacija i u kojoj površini, kao i preko kojih katastarskih parcela je predviđen pristup lokaciji. (Napomena: Ukoliko se radi o izgradnji objekta na dijelu urbanističkih/katastarskih parcela, definisani parametri se moraju umanjiti za nedostajući dio urbanističke parcele).
- Član 1 Ugovora o projektovanju potrebno je korigovati u dijelu predmeta projektovanja, gdje se navodi da je izgradnja objekta planirana na urbanističkim parcelama broj 488 i 489 u zahvatu DUP-a "Gruda – Donje polje (zona D)", što nije usaglašeno sa predmetnom lokacijom.
- U dijelu tehničkog opisa u *Tabelamom prikazu zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara* izdvojiti i površine – BGP, nadzemno i podzemno, kao i dodati podatke o predviđenom/planiranom broju parking mjesta kao i ostvareni procenat zelenila na predmetnoj lokaciji. Takođe je potrebno dati podatak o ukupnom broju stambenih jedinica, kako bi se sagledao zadati normativ za potreban broj parking mjesta: 1.1 PM po stanu i 1 PM na 60 m² poslovanja (broj parking mjesta i stanova označiti i na grafičkim priložima osnova, kao i naznačiti funkciju planiranog prostora – stan, poslovni prostor, tehnička prostorija i sl.). U dijelu opisa materijalizacije fasadnog omotača i krova planiranog objekta, potrebno je priložiti RAL kartu sa opisom svih planiranih materijala i dati opis forme planiranog objekta.

- Uvidom u grafički prilog šire situacije idejnog rješenja, konstatuje se da su planirana dva kolska prilaza predmetnoj lokaciji – jedan sa saobraćajnice višeg ranga i jedan sa saobraćajnice nižeg ranga. Kako su aktom Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj Prijestonice Cetinje broj 016-335/23-477/2 od 11.04.2023. godine dostavljeni Saobraćajno-tehnički uslovi u kojima je definisano da se kolski ulaz za predmetni kompleks planira sa saobraćajnice nižeg ranga, isto je potrebno korigovati prema zadatim uslovima i grafičkom prilogu 02a – Plan saobraćaja. Dodatno, na situaciji je potrebno iskotirati i udaljenost planiranog objekta od susjednih parcela i priložiti i poprečni presjek kroz širu situaciju koji prikazuje odnos (nivelaciju, udaljenost) prema okolnim saobraćajnicama, objektima u zaleđu predmetnog objekta, te objektima ispred predmetnog objekta.
 - Kotu prizemlja planiranog objekta potrebno je uskladiti sa uslovom definisanim planom - Maksimalna kota poda prizemlja je na 0.9 m od kote pristupne saobraćajnice.
 - Budući da idejno rješenje sadrži samo jedan presjek koji nije ni iskotiran, a kako se radi o većem stambenom kompleksu, potrebno je dostaviti više karakterističnih iskotiranih presjeka planiranog objekta, sa obaveznim presjecima kroz fasadne otvore, rampe i ostale elemente fasade, kako bi se na adekvatan način sagledao odnos planirane i planom zadate spratnosti (visine podzemnih/nadzemnih etaža, kao i visine nadzitka potkrovlja, krova, kota prizemlja i sl.). U tekstualnom dijelu predmetnog planskog dokumenta za visinu objekta definisano je sljedeće: *"Visine objekata su date kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Formiranje potkrovnih etaža podrazumijeva izgradnju nadzitka visine 1.20 m, odnosno najniža svijetla visina ne smije biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Potkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekata (bez erkera i dubokih streha). Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja i nesmetanim vizurama"*
 - Izjavu odgovornog arhitekta – konzervatora da je idejno arhitektonsko rješenje usklađeno sa konzervatorskim uslovima, potrebno je objediniti u pdf fajlu sa ostatkom idejnog rješenja.
- Kako se predmetna lokacija nalazi unutar definisanih granica zaštićene okoline kulturnog dobra *Istorijsko jezgro Cetinje*, kao takva podliježe odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara. S tim u vezi, potrebno je ispoštovati propisane konzervatorske uslove, gdje se između ostalog navodi da je za krovni pokrivač potrebno predvidjeti tradicionalni pokrivač ravni crijep/kanalicu tamnocrvene boje ili upotrebu lima, a uvidom u 3D prikaze idejnog rješenja planiran je pokrivač tamnosive / crne boje. Isto je potrebno usaglasiti sa prethodno navedenim uslovima.
- Izjavu odgovornog projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima potrebno je potpisati od strane odgovornog projektanta.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je 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

