



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: 05-332/25-3904/4
Podgorica, 29.04.2025. godine

MEBA DOO

PODGORICA

Bul. Pera Četkovića br.56

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

Aktom broj 05-332/25-3904/1 od 18.03.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „MEBA“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Sita“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 17.03.2025.godine u 14:00:57 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 316, koji čine djelovi kat.parcela br.1332 i 1333 KO Cetinje I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bogdanov kraj -Zona C („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 26/13), Prijestonica Cetinje.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u dostavljenu dopunu od 04.04.2025.godine, idejnog arhitektonskog rješenja ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nedostatke:

- Neophodno je dostaviti **ovjerenu** geodetsku podlogu, ne stariju od 6 mjeseci.
- Grafički prilog šira situacija neophodno je dopuniti kotama koje se odnose na udaljenost građevinske linije od regulacione linije i granica urbanističke parcele. Takođe, neophodno je dimenzionisati udaljenost planiranog objekta od postojećih objekata na susjednim parcelama.
- Neophodno je dostaviti grafički prikaz Šira situacija sa osnovom krovnih ravni, koja je preklopljena sa ortofoto snimkom, sa svim potrebnim kotama.
- Neophodno je dostaviti grafički prilog Uža situacija sa osnovom krovnih ravni.
- Neophodno je dostaviti grafički prilog *Osnova krovnih ravni*.
- U sklopu situacionih prikaza neophodno je dostaviti dokaznicu površina sa ostvarenim procentom zelenih površina na predmetnoj lokaciji, koju je potrebno priložiti i u tehničkom opisu.
- Na grafičkim priložima *Šira situacija i Uža situacija* evidentirano je površinsko parkiranje, koje je upravno na saobraćajnicu. Utvrđeno je da je pristup parking mjestima planiran preko pješačke površine - trotoara, čime je ugrožena bezbjednost pješaka. Kao takva parking mjesta se ne mogu zadržati te je neophodno korigovati saobraćajno rješenje u dijelu nadzemnog parkinga na način što će se parking mjesta predvidjeti između saobraćajnice i trotoara.
- Shodno parametru za parkiranje iz Planskog dokumenta potrebno je obezbijediti 1,1 parking ili garažno mjesto po stambenoj jedinici što bi za 28 projektom predviđenih stambenih jedinica iznosilo 31 parking mjesto. Uvidom u grafičku dokumentaciju utvrđeno je da je u podzemnoj garaži moguće nesmetano koristiti 24 parking mjesta, što sa nadzemnim parkingom čini ukupno 29 parking mjesta te se konstatuje da nije ispoštovan parametar za parkiranje definisan Planom. Neophodno je broj parking mjesta za potrebe objekta obezbijediti u skladu sa navedenim smjernicama.

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