



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: 05-332/25-9239/4
Podgorica, 19.09.2025. godine

JASNIĆ DESANKA

PODGORICA

UI, Vladike Visariona
Borilovića, master kvart, ulaz 8, VI/36

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

Aktom broj 05-332/25-9239 od 23.07.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se Jasnić Desanka iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Fatima Ing“ DOO Podgorica, za izgradnju poslovno-stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 18, koju čine kat.parcele br.3671/34 i 3585/7 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Dahna- izmjene i dopune" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 34/16), Glavni grad Podgorica.

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 3000 m² 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 dopunjeno idejno rješenje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.09.2025.godine u 11:15:31 + 02'00', ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Smjernicama iz planskog dokumenta DUP „Dahna“-Izmjene i dopune, propisan je normativ za ostvarenje minimalnog broja parking mjesta shodno namjeni, i to: 11PM na 1000m² za stanovanje i 22PM na 1000m² za poslovanje. Imajući u vidu da je površina stanovanja u objektu 1.194,1 m² a poslovanja 1.194,9 m², te primjenjujući propisane normative, u objektu je potrebno obezbijediti 39/40PM. Sagledavajući grafičke priloge idejnog rješenja utvrđeno je da je na lokaciji predviđeno 37PM pa se da zaključiti da minimalan broj parking mjesta nije zadovoljen. Osim navedenog, potrebno je ukinuti parking mjesta (upravno parkiranje) uz prometniju saobraćajnicu označenu kao „Ulica 3“ imajući u vidu da se ovako projektovanim parking mjestima prelazi preko planom predviđenog trotoara i time narušava bezbjednost pješaka, a ujedno i da bi se omogućilo projektovanje većeg procenta zelenila na lokaciji, što će biti detaljnije opisano u sledećem pasusu. Nadalje, parking mjesta (upravno parkiranje) uz saobraćajnicu „Ulica 12“ je moguće zadržati jedino u slučaju da se trotoar ne prekida, već da se isti nastavi oko parking prostora.

Nadalje, planskim dokumentom za mješovitu namjenu minimalan procenat ozelenjenosti iznosi 30%. Planom se navodi i: *„Kada nije moguće obezbijediti traženi procenat ozelenjenosti na nivou parcele na samom terenu iste je moguće manji dio nadomjestiti ozelenjavanjem krovova, sadnjom u zardinjerama ili vertikalnim ozelenjavanjem (pergole-puzavice na terasama ili fasadama objekata)“*. Uzimajući u obzir površinu predmetne UP, potrebno je obezbijediti minimalno 447,90 m² zelenih površina (30%).

Uvidom u tehnički opis idejnog rješenja i grafički prilog *Situacioni plan na nivou krova* konstatuje se da je na lokaciji obezbijeđeno 346,00 m² što nije u skladu sa citiranim. Osim navedenog, od planiranih 346 m², 168,4 m² iznose behaton raster ploče. Raster ploče nije moguće uključiti u procenat zelenila uzimajući u obzir prethodno citiranu smjernicu iz plana.

Smjernicama iz plana propisano je *„Ukoliko podrumске etaže, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori)“*. S tim u vezi, ostavu u podrumskoj etaži je potrebno obračunati u BRGP objekta.

U članu 110 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta* („Sl. List CG“, broj 24/10, 33/14.), navodi se: *„Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve nadzemne etaže i ne može se uzeti kao vrijednost samo na nivou prizemlja.“* U zauzetost parcele moraju se računati sve nadzemne etaže, a to su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. S tim u vezi, nadstrešnicu iznad ulaza u objekat i nadstrešnicu na bočnoj strani objekta je potrebno uključiti u obračun zauzetosti parcele.

Shodno *Pravilniku o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu* („Službeni list Crne Gore“, br. 66/23, 113/23, 12/24) definisani su uslovi za projektovanje stambenih jedinica. Na osnovu tabele na strani 5 *Pravilnika* utvrđeno je da se stambena jedinica-garsonjera sastoji od dnevnog boravka, ulaza-hodnika, kuhinje i kupatila. Sagledavajući predmetno idejno rješenje konstatuje se da je veći broj stambenih jedinica u objektu imanovan kao „garsonjera“, što konkretno nije moguće budući da se u istim projektovane i spavaće sobe. Ovakve stambene jedinice su prema *Pravilniku* jednosobni stanovi i posebno je da imaju minimalnu površinu od 46,50 m².

U oblikovnom povezivanju arhitektonskog izraza objekta, potrebno je da horizontalni bijeli dijelovi fasade između prozorskih okvira na vertikali u dijelu stepeništa od prve do posljednje etaže, budu u tamnijoj boji-boji bravarije.

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklopljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

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, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno 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.

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

