



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 za sprovođenje državnih  
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 05-332/24-7495/2  
Podgorica, 03.07.2024. godine

## “PROJEKT ING” DOO

**CETINJE**  
Vučedolska 76

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

Aktom broj: 05-332/24-7495/1 od 01.06.2024. godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratilo se “PROJEKT ING” d.o.o. Cetinje, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Cont-ing” d.o.o. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 30.05.2024. godine u 10:41:10 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na UP H 2.74, zona H, koju obrazuje kat.parcela br. 5020/4 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Zabjelo 8” ( “Službeni list Crne Gore - opštinski propisi”, br. 032/18), Glavni grad Podgorica.

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, 86/22 i 4/23), 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.

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

- o Dostavljeni **Elaborat parcelacije** po DUP-u izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije koji mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu i **sproveden** u List nepokretnosti kod Uprave za katastar i državnu imovinu.

- o Uvidom u prilog „Tabele-zone“ planskog dokumenta DUP „Zabjelo 8“, konstatuje se da je za predmetnu zonu H, blok 2, predviđena površina za mješovite namjene, a **konkretno za predmetnu UP H 2.74 u dijelu planiranog stanja predviđena je namjena poslovno-stambena**. Imajući u vidu da je objekat planiran isključivo kao stambeni konstatuje se da isti nije u skladu sa zadatom smjernicom.

Nadalje, smjericama iz plana (*Separat*) navedeno je da su površine mješovite namjene površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. **Mogu se organizovati objekti stambeno -poslovnog karaktera u okviru kojih će se stanovanje organizovati na višim etažama, a poslovanje u prizemlju**. Moguće je graditi i objekte samo poslovanja ili objekte u kombinaciji poslovanja i stanovanja. Imajući prethodno u vidu, **prizemlje objekta je neophodno predvidjeti u funkciji poslovanja**.

- o Sagledavajući idejno rješenje utvrđeno je da je prizemlje objekta projektovano na koti +0,40 m u odnosu na konačno uređen teren. Budući da je prizemlje objekta, a u odnosu na navode iz prethodnog pasusa, neophodno projektovati u namjeni poslovanja, potrebno je isto projektovati na maksimalnoj koti +0,20 m. Ovo iz razloga što je planom određeno da kod novih objekata kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od 0-1.0 m, a za objekte u **okviru kojih se obavljaju djelatnosti maksimalno 0.2 m** od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta (str.181). Prethodno je sve i u skladu sa članom 102 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Službeni list CG", br. 24/2010 i 33/2014).
- o Osim navedenog, potrebno je pridržavati se smjernica iz plana u pogledu određivanja vertikalnog gabarita objekta, u smislu da podrum predstavlja podzemnu etažu čiji vertikalni gabarit **ne može nadvisiti relevantnu kotu terena**, ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- o Smjericama iz plana, **arhitektonski volumeni objekata** moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprede postojeći ambijent. Oblikovno objekte ukomponovati u ambijent uz primenu savremenih materijala i savremenog arhitektonskog izraza. Dio objekta namjenjen poslovanju vizuelno i oblikovno odvojiti od stambenog dijela, a materijalizaciju objekta riješiti kroz promjenu fasadne ravni u smislu vizuelnog i smislenog odvajanja segmenata objekta.
- o Uvidom u idejno rješenje konstatovano je da na objektu projektovan ravan krov, dok je planskim dokumentom propisano da je na objektima **potrebno projektovati kose krovne ravni** propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

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 7 (sedam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjenja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.



Obradila:  
Načelnica Direkcije  
Nataša Pavićević, dipl.pravnik