



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: 05-332/25-147/2
Podgorica, 13.05.2025. godine

DRAGANA GAZIVODA

CETINJE

Ul. Mila Milunovića, br. 1

PROSPERITY INVESTMENT DOO

CETINJE

Donje polje bb

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

Aktom broj 05-332/25-147/1 od 10.01.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, proslijeđen je zahtjev od strane Glavnog gradskog arhitekta Prijestonice Cetinje, zbog izuzeća, podnosioca Dragane Gazivoda i Prosperity Investment Doo, koji su se obratili zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Sharh“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.12.2024.godine u 15:37:45 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na dijelu UP br.239, koju čini kat.parcela br.4251 KO Cetinje I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gruda -Donje polje (Zona D)“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 18/12), Prijestonica Cetinje.

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 ovlašćenja 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.

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđeno je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

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 (Detaljni urbanistički plan "Gruda – Donje polje (zona D)" - Službeni list Crne Gore, opštinski propisi br. 18/12), za predmetnu lokaciju, izrađen od strane ovlašćene geodetske organizacije, koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, konstatuje se da se na naslovnoj strani, projektnom zadatku i pečatu na listovima grafičke dokumentacije za predmetnu lokaciju navodi UP 239, dok se uvidom u planski dokument i dostavljene UTU-e konstatuje da je predmetna lokacija UP 238. S tim u vezi, potrebno je usaglasiti sve dijelove dokumentacije idejnog rješenja, i navesti tačnu lokaciju – dio UP i dio katastarske parcele.

- U izjavi geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta potrebno je navesti podatke od kojih katastarskih/urbanističkih parcela ili njihovih dijelova se sastoji lokacija objekta i u kojoj površini. Istu je potrebno usaglasiti sa Elaboratom parcelacije i kompletnim idejnim rješenjem.
- Potrebno je dostaviti važeću potvrdu o članstvu u inženjerskoj komori.
- Dostaviti geodetsko-katastarsku podlogu koja nije starija od šest mjeseci koja sadrži koordinate urbanističkih parcela i građevinskih linija, kao i ovjeru ovlašćenog geometra.
- Uvidom u grafičku dokumentaciju konstatuje se da prilog šire situacije na strani 91 Idejnog rješenja, nije predstavljen na zadovoljavajućem nivou. Potrebno je dati prikaz projektovanog objekta i postojećih objekata sa naznačenom spratnošću, udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela, građevinskom i regulacionom linijom, granicom urbanističkih i katastarskih parcela, sa preklapom parcelacije, regulacije i saobraćaja iz planskog dokumenta. Obavezno iskotirati minimalnu udaljenost objekta od granice sa susjednim urbanističkim parcelama, koja prema uslovima iz planskog dokumenta iznosi 1,5m kao i minimalnu udaljenost građevinske linije od regulacione, koja za novoplanirane objekte stanovanja srednje gustine iznosi 3m. Uz širu situaciju potrebno je priložiti i poprečni presjek koji prikazuje odnos (nivelaciju, udaljenost) prema okolnim saobraćajnicama, objektima u zaleđu predmetnog objekta, te objektima ispred predmetnog objekta.
- Shodno *Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019)*, potrebno je potpisati i ovjeriti grafičke priloge tehničke dokumentacije od strane projektanta. Takođe, podatke o investitoru na naslovnoj strani (kao i na ostalim mjestima gdje se navodi naziv/ime investitora), pored Prosperity Investments d.o.o. dopuniti i sa imenom drugog investitora – Draganom Gazivoda.
- Što se tiče 3D vizualizacije planiranog objekta, potrebno je dostaviti 3D prikaze planiranog objekta u stvarnom okuženju iz više uglova, kako bi se na adekvatan način sagledalo njegovo uklapanje u postojeći kontekst u pogledu oblikovanja i

materijalizacije. Takođe, u okviru tehničkog opisa potrebno je priložiti i RAL kartu planiranih fasadnih materijala.

- Uvidom u grafički dio dokumentacije (tj. priloge presjeka, izgleda i 3D prikaza) konstatuje se prekoračenje dozvoljene spratnosti, koja po predmetnom planskom dokumentu za stanovanje srednje gustine – tip 1 iznosi P+1+Pk, sa dozvoljenom izgradnjom podzemne etaža. Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju na strani 71. tekstualnog dijela predmetnog plana, navodi se da su visine objekata date kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Nadalje, formiranje potkrovnne etaže podrazumijeva izgradnju nadzidka visine 1.20m, odnosno najniža svijetla visina ne smije biti veća od 1.20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Potkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekata, bez erkera i dubokih streha. Planirani stambeni objekat potrebno je korigovati shodno prethodno navedenim smjernicama iz DUP-a "Gruda – Donje polje (zona D)" - Službeni list Crne Gore, opštinski propisi br. 18/12).

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**

