



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih  
smjernica u oblasti arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel. +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-8248/6  
Podgorica, 16.09.2024. godine

„URBI.PRO“ DOO

PODGORICA

Ul. Radosava Burića bb

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

Aktom broj: 05-332/24-8248/1 od 13.06.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se Urbi Pro Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovan od strane Urbi Pro Doo Podgorica ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 17.07.2024. godine u 11:37:16 + 02'00' za izgradnju stambenog objekta porodičnog stanovanja na kat.parceli br.224/1 KO Zabrdje II, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Andrijevica ("Službeni list Crne Gore- br.89/22), Opština Andrijevica.

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 izmijenjenog idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Uvidom u urbanističko-tehničke uslove br. 332-4695/2021-0454/1 od 20.12.2021.godine u poglavlju 7.1 namjena parcele, navodi se da lokacija koju obuhvata predmetna parcela spada u zonu za pljoprivredu (livade i pašnjaci) u tekstualnom dijelu plana (A.3) Stanovanje na poljoprivredno i ostalom zemljištu, dok manji dio parcele pripada namjeni šume. Nadalje, se navodi da su podaci preuzeti iz tekstualnog dijela PUP-a Andrijevica za stanovanje van naselja-**ruralno individualno stanovanje manjih gustina**

(A.3.1.). Uvidom u poglavlje Plana A.3.1. (str.86) navodi se da se ova namjena odnosi na slobodnostojeće stambene zgrade poljoprivrednog domaćinstva van građevinskog zemljišta naselja, koje imaju sopstvenu parcelu sa pristupom sa javnog puta, sa ekonomskim i stambenim dijelom poljoprivrednog domaćinstva, **a na kojoj se do 30% površine parcele može predvidjeti za stambeni dio.** Imajući u vidu da je u idejnom rješenju navedeno da dio kat. parcele br.224/1 KO Zabrdje u namjeni A.3.1. ima površinu 2 844,17 m<sup>2</sup> (proračunom maks. BRGP=1.137,668 m<sup>2</sup>), dobija se da maksimalna BRGP površina stambenog dijela iste može biti 341,30 m<sup>2</sup>. Kako je idejnim rješenjem ukupna površina stambenog dijela objekata na lokaciji cca 619,27 m<sup>2</sup> konstatuje se da isto nije u skladu sa zadatom smjeranicom iz planskog dokumenta PUP Andrijevića. Osim navedenog, sve stambene jedinice projektovati u skladu sa *Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore”, br. 066/23 od 30.06.2023).*

Sve stambene jedinice u objektu je neophodno u svemu prilagoditi *“Pravilniku o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu” (“Službeni list Crne Gore”, br. 066/23 od 30.06.2023, 113/23 od 15.12.2023).*

Članom 101 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima,* definisano je da je podzemna etaža dio zgrade **koji je u cjelini ispod zemlje.** Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO iz člana 96 stav 1 ovog pravilnika i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena iz stava 2 ovog člana, smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja objekta A (osnova podruma, presjeci, izgledi fasada i 3D prikazi), konstatuje se da etaža podruma nije u skladu sa prethodno citiranim članom 101, imajući u vidu da je u potpunosti otkopana sa jugoistočne strane, a djelimično otkopana sa sjeveroistočne strane objekta.

**Stepenište** u objektu nije moguće planirati kao ratifikovano već je neophodno projektovati međupodest, sve u skladu sa pravilima struke (stepenište prikazano na grafičkim priložima osnova objekta).

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 izjašnjenja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

V. D. GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA

dr Sonja Radović Jelovac

Obradile:  
Mina Novosel, M.Arch  
Kana Đedović, dipl.pravnik

