



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: 05-332/25-6746/2
Podgorica, 27.08.2025. godine

„SVS 08“

Podgorica

Šeika Zejada br.2

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

Aktom broj 05-332/25-6746/1 od 27.005.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „SVS 08“ doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO M INENJERING“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.05.2025.godine u 11:47:27, za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine kat.parcele br. 2123/11, 2125/8 i 2125/9 sve KO Podgorica II, koje obrazuju UP12 i UP14 u zahvatu Izmjena dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 1 dio zone A“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 24/13“), Glavni grad Podgorica.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlaštenja 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 tehničku dokumentaciju idejnog rješenja ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Korigovati Izjavu projektanta imajući u vidu da je istom navedeno da je sparatnost predmetnog objekta Po+P+4+Pk, dok se shodno grafičkim prilogima idejnog rješenja da utvrditi spratnost objekta od Po+P+3+PK.

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 zajedničkih dijelova stambene zgrade, koji se odnose na predviđanje vjetrobrana, prostora za smještaj pribora za održavanje higijene zgrade i spremišta za bicikla, kao obaveznog sadržaja stambene zgrade. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje nijesu evidentirani prostori za održavanje higijene zgrade te je isti potrebno projektovati.

Nadalje, u tekstualnom dijelu plana na str. 22 stoji napomena za novoplanirane objekte „ukoliko podzemne etaže, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja 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, spremišta za bicikla, ostave i slično je potrebno obrčunati u ukupnu BRGP objekta.

Planskim dokumentom za objekte višeporodičnog stanovanja propisana je smjernica „najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1,20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.“ S tim u vezi, nadzidak od 1,20 m je potrebno iskotirati *na svim presjecima i prikazati projekciju krovne ravni u odnosu na nadzidak*, a objekat projektovati **isključivo** do naznačene projekcije.

Sagledavajući grafički prilog *Osnova prizemlja* konstatuje se da se hodnicima, koji vode do stambenih jedinica, pristupa putem stepeništa. Ovaj prostor je potrebno prilagoditi licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom.

Na grafičkim prilogima *Situacija*, parking mjesta u parteru su prikazana kao zelene površine pa se pretpostavlja da su ista predviđena od raster ploča. Na 3d prikazima ova parking mjesta su asfaltirana. Uskladiti grafičke priloge, a u tehničkom opisu navesti obradu parking mjesta u parteru. Osim navedenog, ovako ozelenja parking mjesta nije moguće uračunati u neophodan minimalan porcenat zelenila na parceli.

Nadalje, u tehničkom opisu idejnog rješenja navodi se "Površina zelenila koju zauzima saobraćajnica na susjednoj parceli je 176 m², ta površina je nadoknađena predviđenom izgradnjom ozelenjenih pergola iznad parking prostora na susjednoj UP3, što je prikazano na situacijama u grafičkim prilogima. Površina zelenila na pergolama je 207 m²". Ove pergole je osim na situacionim prikazima neophodno prikazati i kroz presjeke, izgled i 3d prikaze. Osim navedenog, na grafičkim prilogima *Situacija-uređenje terena*, *Situacija-prostorni oblici*, na UP 12 u okviru partera projektovano je stepenište za pristup podzemnoj garaži. Isto je potrebno prikazati i na ostalim grafičkim prilogima.

Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti...) i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani.

Na svim grafičkim prilogima je potrebno naznačiti RL, GL i UP linije.

Dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa **iz više pozicija**, 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**

