



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: 05-332/25-15528/4
Podgorica, 10.02.2026.godine

„BRICS“ DOO

Podgorica

Arsenija Boljevića bb

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

Aktom broj 05-332/25-15528/1 od 09.12.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „BRICS“ doo, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „INŽENJER GOGOIĆ“ DOO Podgorica, na lokaciji koju čine kat.parcela br. 4016/1 i dio kat.parcele br. 4711/8/26 KO Cetinje I, koje obrazuju UP620, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gruda-Donje Polje (Zona D)“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 18/12”), Prijestonica Cetinje.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) 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).

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 obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Aktom br. 05-332/25-15228/3 od 23.01.2026.godine dostavljena je dopuna idejnog rješenja, ovjerena elektronskim potpisom projektanta dana 22.01.2026.godine u 15:46:04 +01'00'. Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Dostaviti Elaborat parcelacije po planskom dokumentu ovjeren od Uprave za nekretnine.

Urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama iz planskog dokumenta za predmetnu UP 620 zatada je maksimalna spratnosti „P+2+Pk, odnosno četiri nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje suterenske, odnosno podrumске etaže“. Takođe, smjernicama iz planskog dokumenta (str.33) za namjenu stanovanje srednje gustine, navodi se maksimalna spratnost „za parcele veće od 500m² P+2+Pk uz mogućnost formiranja podrumске ili suterenske etaže“. Budući da je

predmetnim idejnim rješenjem projektovana podrumaska i suterenska etaža utvrđeno je da spratnost objekta nije u skladu sa citiranim. Kako je planom propisano moguće je na lokaciji projektovati ili podrumsku ili suterensku etažu, odnosno jednu podzemnu etažu.

Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja konstatuje da je etaža suterana kompletno otvorena sa tri strane, što nije u skladu sa članom 101 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* („Službeni list Crne Gore” br. 24/10).

Nadalje, smjernicama se navodi "Kota poda prizemlja je u funkciji organizacije u okviru samog objekta kao i formiranja podzemnih etaža (podrumaska ili suterenska etaža). Maksimalna kota poda prizemlja je na 0.9 m od kote pristupne saobraćajnice". S tim u vezi, potrebno je na presjecima naznačiti visinske kote okolnog terena i saobraćajnice kao i prikazati liniju postojećeg terena.

Takođe, planom se navodi i „Formiranje podkrovne etaže podrazumeva izgradnju nadzidka visine 1.20m, odnosno najniža svetla visina ne sme biti veća od 1.20m na mestu gde se građevinska linija podkrovlja i spratova poklapaju. Podkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekata (bez erkera i dubokih streha)". Iz priloženih grafičkih priloga konstatuje se da je potkrovan etaža projektovana kao pun sprat. Potrebno je na presjecima naznačiti liniju krovne ravni u odnosu na nadzidak, a sve elemente krovne konstrukcije projektovati tako da ne prelaze ovu liniju.

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 delova 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 navedeni sadržaji te se konstatuje da je projektom neophodno obezbijediti vjetrobran, prostor za smještaj pribora za održavanje higijene zgrade i spremišta za bicikla.

Nadalje, u podrumskoj/suterenskoj etaži, vertikalnu komunikaciju lift i stepenište nije moguće projektovati na način kako je to prikazano u idjenom rješenju budući da se istim ne pristupa iz predprostora već direktno sa saobraćajne površine u garaži. Potrebno je i iskotirati sva parking mjesta u garaži i širinu saobraćajne površine.

Preispitati oblikovanje i materijalizaciju objekta.

Na svim grafičkim priložima osnova je potrebno prikazati građevinske linije, linije urbanističke parcele i linije katastarskih parcela. Na presejcima je takođe potrebno prikazati građevinske linije.

Dostaviti osnove svih etaža pojedinačno, ne kao tipske.

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljen 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, krovni ravni (terasa, vijenac, slijepe), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

Dostaviti prilog *Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena* koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele

egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom;

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.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata.

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

