



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-8194/2
Podgorica, 02.09.2025. godine

Zoran Lajović

Podgorica

2.Crnogorskog bataljona br.38

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

Aktom broj 05-332/25-8194/1 od 17.06.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Zoran Lajović iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ADECO PLAN“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.04.2025.godine u 13:20:54, za izgradnju objekta konktivnog stanovanja sa djelatnostima tip S3, na lokaciji koju čini kat.parcela br.3568/9, KO Podgorica III, koja obrazuju UP3 u zahvatu Izmjena dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo-Ljubović“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 19/09“), 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 naziv objekta budući da je se na naslovnoj strani idejnog rješenja navodi da se planira gradnja objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, dok je shodno grafičkim prilogima utvrđeno da je objekat isključivo stambeni, te da u istom nisu projektovani prostori predviđeni djelatnostima.

Potrebno je dostaviti i Izjavu ovlaštene geodetske organizacije o tačnoj lokaciji predmetnog objekta i saobraćajnom pristupu, kao i Geodestu podlogu izrađenu i ovjerenu od ovlaštene geodetske organizacije, po mogućnošću ne stariju od 6 mjeseci.

Uvidom u Tabelarni pregled **maksimalnih očekivanih površina i kapaciteta** po Urbanističkim parcelama u funkciji stanovanja, za predmetnu UP3 propisan je broj stambenih jedinica od 16. Predmetnim idejnim rješenjem projektovano je 28 stambenih jedinica, pa se konstatuje da je maksimalan broj stambenih jedinica prekoračen.

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 smještaj bicikala. Osim navedenog, Pravilnikom je propisana minimalna većina jednostobnog stana od 46,50m² (neto) i dvosobnog stana od 69,80m²(neto). S tim u vezi, stambene jedinice J2 i JS2 je potrebno uskladiti sa prethodnim budući da ne zadovoljavaju minimalnu površinu propisanu Pravilnikom.

Smjernicama iz planskog dokumenta za predmetnu lokaciju propisana je spratnost S+P+3+Pk. Sagledavajući grafičke priloge idejnog rješenja utvrđeno je da posljednja etaža na objektu nije projektovana kao potrošna etaža već pun sprat. Imajući ovo u vidu, potrebno je na svim karakterističnim presjecima prikazati visinu nadzidka i projekciju krovne ravni u odnosu na nadzidak, a potkrovlje i sve njegove elemente isključivo projektovati tako da ne prelaze projekciju krovne ravni. Izlaz na krov u vidu stepeništa je potrebno ukinuti, i predvideti samo servisni izlaz putem penjalica.

Planskim dokumentom za predmetnu UP 3 propisan je indeks zauzetosti 0,4, što konkretno iznosi 388,13m². Indeks zauzetosti parcele se ne može se uzeti kao vrijednost samo na nivou prizemlja, te se u zauzetost parcele moraju računati sve nadzemne etaže. Imajući u vidu da je površina sprata 510,69 m² konstatuje se da je indeks zauzetosti prekoračen.

Planskim dokumentom za namjenu S3 propisana su sledeće smjernice za postavljanje građevinskih linija: „Minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele je 2m, ukoliko je u kontaktu parcela sa tipom stanovanja S1 i S2, ukoliko kontaktira sa parcelama na kojima je planirana izgradnja objekata tip S3, S4 i S5 minimalna udaljenost od susedne parcele je 3m...". Imajući u vidu da je predmetna parcela oivičena urbanističkim parcelama namjena S3 i S2, potrebno je Gl linije postaviti u odnosu na citirano i iste **iskotirati**. Gl linije je potrebno prikazati i na karakterističnim presjecima idejnog rješenja.

Dostaviti specifikaciju boksova za parkiranje, odnosno kojim sistemom je planirano parkiranje vozila u ovim boksovima. Navodimo i sledeće: u skladu sa članom 2 Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, propisano je: "Parking mjesto je dio prostora namijenjen, tehnički opremljen i uređen za parkiranje jednog putničkog automobila, a obuhvata prostor gdje se automobil zadržava." Manevrisanje automobila kroz garažu mora teći neometano, što znači da nije moguće uslovno parkiranje, pri kojem izlazak jednog vozila zavisi od izlaska drugog parkiranog vozila. Uz tehnički opis je neophodno dostaviti specifikaciju lift platforme, kako bi se utvrdilo da li su idejnim rješenjem ispunjeni uslovi za primjenu iste.

Nadalje, uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je projektovana dvosmjerna otvorena rampa širine od 450cm, čime ista ne zadovoljava minimalnu neophodnu širinu rampe za pristup garaži

objekta. Nadalje, na grafičkim prikazima (Osnova suterena, Osnova prizemlja...) prikazati radijus krivina i pad rampe za pristup vozila.

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati 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, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), 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...) i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani. Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih dijelova objekta uz opis i legendu.

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

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

