



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: 05-332/25-8577/4
Podgorica, 11.09.2025. godine

STAMBENA ZADRUGA ZDRAVSTVENIH RADNIKA

CRNE GORE ZDRAVSTVO

PODGORICA

Bul.Vojvode Stanka
Radonjića br.29/I

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

Aktom broj 05-332/25-8577/3 od 04.08.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se Stambena zadruga zdravstvenih radnika Crne Gore zdravstvo, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A Tim Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 06.08.2025.godine u 12:58:40 + 02'00', za stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 1-15, blok 1, koje čine kat.parcele br.281/2 i 4139/9 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagoric 3-4-Zona 2-izmjene i dopune („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 ovlašćenja 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 Direktoirat upućuje na sljedeće nedostatke:

Uvidom u grafički prilog planskog dokumenta „Plan *regulacije i nivelacije*“ konstatuje se da se zadate građevinske linije postavljaju na 10m ka Piperskoj ulici i ul. „Nova 20“, a ka saobraćajnici „Nova 21“ i susjednoj UP 1-14 na 6m. Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja utvrđeno je da Gl ka saobraćajnici „Nova 21“ nije postavljena na propisanih 6m. Na osnovi prizemlja iskotirati građevinske linije u odnosu na granicu urbanističke parcele. Takođe, potrebno je iskotirati erkere na karakterističnim presjecima.

Članom 11 *Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija* (Sl. list CG br. 9/12), propisano je da rastojanje u podzemnoj garaži u slijepom dijelu prostorije do najbližeg izlaza iz svakog nivoa garaže (evakuacioni izlaz) iznosi minimum 20 m. U tehničkom opisu idejnog rješenja se navodi da je ova smjernica zadovoljena, međutim uvidom u grafički prilog *Osnova podruma -2* da se zaključiti da je u dijelu objekta (cca parking mjestima br.79-86) ovo udaljenje znatno veće od propisanih minimalnih 20m. Napominjemo da se članom 11 Pravilnika navodi da se mjerenje dužine evakuacionog puta vrši po srednjoj liniji prolaza za korisnike garaže i putničke automobile, pri čemu se kao evakuacioni put *ne računa prolaz između parking mjesta*. Imajući ovo u vidu, većina parking mjesta u dijelu između zadnjeg zida i ose 1 nema omogućen evakuacioni izlaz od 20m. Isti slučaj važi i za parking mjesta po vertikalni na etaži *Podrum -1*.

Planskim dokumentom je za predmetnu lokaciju propisana spratnost P+4+Ps, s tim da povučeni sprat predstavlja površinu završne etaže koja zauzima 2/3 do 3/4 spratne etaže. Imajući u vidu da površina završne etaže (četvrti sprat) iznosi 2.967,00 m², povučeni sprat može imati maksimalnu površinu od 2.225,25 m². Uvidom u idejno rješenje projektovan je povučeni sprat površine od 2.298,00 m² što nije u skladu sa propisanim.

Na osnovu uvida u idejno rješenje konstatuje se da je prilaz objektu za osobe sa invaliditetom i osobe smanjene pokretljivosti predviđen sa dvorišne strane putem rampe nagiba 5%. Imajući u vidu putanju i dužinu projektovane rampe do ulaza u objekat, predlažemo da se predvidi koso-podizna platforma na jednom od ulaza sa Piperske ulice.

U pogledu arhitektonskog oblikovanja objekta potrebno je voditi računa da arhitektura i primijenjeni materijali budu usaglašeni sa funkcijom i karakterom objekta na susjednim parcelama i objektima iste namjene, ali da se uvede i jedinstveni pečat kako bi se postigla prepoznatljivost. Posebnu pažnju obratiti na motive ugla kao vizuelno prepoznatljive elemente. S tim u vezi navodimo sledeće:

Imajući u vidu da je u okviru ovog planskog dokumenta, odnosno u ovom dijelu grada, u skorije vrijeme dobijena saglasnost Glavnog državnog arhitekta na nekoliko objekata ove namjene, a budući da u dijelu materijalizacije svi ovi objekti primjenjuju fasadnu opeku na kubusima ili djelovima istih, predlaže se i primjena fasadne opeke na predmetnom objektu, a sve u cilju postizanja jedinstva prostora i formiranja prepoznatljivog arhitektonskog stila ovog dijela grada. Osim navedenog, fasadna opeka kao materijal koji je trajan, otporan i koji pruža toplotnu i zvučnu izolaciju, ujedno posjeduje bezvremensku estetiku, a njenom primjenom sa savremenim materijalima dobija se utisak spoja modernog i tradicionalnog.

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. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na presjecima označiti liniju postojećeg terena, 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.

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