



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: 05-332/24-8205/4  
Podgorica, 29.10.2024. godine

## BEST INVESTMENT d.o.o.

**PODGORICA**  
Ulica Radoje Đakić bb

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

Aktom broj: 05-332/24-8205/1 od 12.06.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se preduzeće "BEST INVESTMENT" d.o.o. Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenog od strane "GOLDEN PROJECT" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.07.2024. godine u 13:24:04 + 02'00', za izgradnju poslovno-stambenog objekta na dijelu UPa14 i dijelu UPa15, koje su formirane od kat.par. br. 898/1, 900/1, 900/2, 906/2, 907/2, 908/1 i 897/2 KO Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Momišići B" ("Službeni list CG", opštinski propisi br. 52/18), Glavni grad Podgorica.

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

- Potrebno je da vlasnici katastarskih parcela na kojima je planirana izgradnja objekta i sa kojima je "BEST INVESTMENT" d.o.o. u svojstvu suinvestitora zaključio ugovore o zajedničkoj gradnji, daju saglasnost da prednje navedeno preduzeće može da podnese zahtjev ovom Direktoratu i da rješenje kojim se daje saglasnost može da glasi na njega, članom 51 ZUP-a je propisano da stranka u upravnom postupku može biti fizičko ili pravno lice na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, o čijim pravima, obavezama ili pravnim interesima se upravni postupak vodi po službenoj dužnosti ili koje, radi zaštite svojih prava ili pravnih interesa, ima pravo da učestvuje u postupku-

stav 1, dok je stavom 3 istog člana propisano je da će u toku cijelog upravnog postupka, javnopravni organ po službenoj dužnosti paziti da li lice koje se pojavljuje kao stranka može biti stranka u postupku i da li stranku zastupa njen zakonski zastupnik, odnosno ovlašćeni predstavnik.

- Izjavu licencirane geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta sa podacima od kojih katastarskih parcela ili njihovih dijelova se sastoji lokacija, kao i preko kojih katastarskih parcela je predviđen pristup lokaciji i u čijem su vlasništvu, dopuniti sa podacima pripadajućih površina svake katastarske parcele koja čini predmetnu lokaciju.
- Na većini 3D prikaza nije predstavljeno postojeće izgrađeno okruženje, već različiti prirodni ambijenti, među kojima i primorski predjeli sa morem, što ne predstavlja predmetnu lokaciju. Isto je potrebno korigovati kako bi se sagledao stvaran odnos planiranog objekta sa susjednim objektima u stvarnom okruženju.
- Planskim dokumentom u *Uslovima za objekte stanovanja velike gustine*, navodi se sljedeće: "Objekti SVG dati su u okviru jednog urbanističkog bloka poluotvorenog tipa. Predviđena je izgradnja objekata u nizu, sa obaveznim dilatacijama na granicama urbanističkih parcela." Budući da na susjednim parcelama postoje već izgrađeni objekti, novoplanirani objekat mora se projektovati na način da čini skladnu cjelinu sa izgrađenim objektima u okruženju, kako u pogledu oblikovnosti tako i materijalizacije.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, u pogledu oblikovanja i materijalizacije, ovaj Direktorat je zaključio da je potrebno preispitati osnovne principe oblikovnosti volumena i materijalizacije planiranog objekta i iste uskladiti sa urbanističkim okvirom u kojem se nalazi. Naime, na susjednim parcelama već postoje objekti prema kojima je potrebno planirati novi objekat kako bi se ostvarila vizuelna i funkcionalna povezanost kroz regulisani ulični front. Umjesto toga, projekat pokazuje masivan i težak volumen, u velikoj mjeri narušavajući sklad sa postojećim objektima, naročito zbog nesklada u ritmu i dimenziji otvora. Izmjene u ovom dijelu su neophodne kako bi objekat logično i estetski dopunio susjedne strukture, bez potpune imitacije.

Dodatno, fasada objekta sadrži višestruke slojeve i konflikte između horizontalnih i vertikalnih elemenata koji pariraju jedni drugima, povećavajući vizuelnu težinu objekta. Korišćenje tamnijih tonova na većini fasade dodatno doprinosi tome, što nije primjereno za stambeni objekat. Neprikladan kolorit i slojevitost fasadne obrade narušavaju vizuelno jedinstvo i estetski kvalitet projekta, stvarajući osjećaj prenatrpanosti.

S obzirom na to da se objekat nalazi na značajnoj lokaciji, njegovo oblikovanje mora biti svedeno i pažljivo, sa akcentom na jednostavnost proporcija i forme. Potrebno je da volumen i forma budu jasno definisani već na urbanističkom nivou, uz adekvatnu podjelu funkcionalnih cjelina unutar objekta – tako da svaka namjena ima prepoznatljiv i primjeren arhitektonski izraz. Posebno je važno da prizemlje, predviđeno za poslovanje, bude vizuelno diferencirano od stambenih etaža, uz istaknuti ulaz koji će arhitektonski naglasiti pristup objektu.

Napominjemo da se uniformnost uličnog fronta mora ispoštovati kako bi se objekat skladno uklopio i bio vizuelno harmoničan dio šire urbane cjeline.

- U vezi sa prethodnim navodima koji se tiču kolorita fasade, isti je potrebno korigovati uvođenjem svjetlijih boja a sve iz sljedećih razloga: Većim dijelom fasade dominiraju fasadni elementi tamno sive boje antracit – (RAL 7016), a budući da se radi o velikom stambeno-poslovnom objektu spratnosti 2Po+P+4+Pk, dominantna površina tamne boje koja privlači toplotu nije prikladna za klimatske uslove sa žarkim ljetima, što je slučaj sa predmetnom lokacijom. A pogotovu jer je i čitava potkrovnna etaža koja je namijenjena za stanovanje, sa fasadnim elementima u ovoj boji.
- Uz grafički prilog šire situacije potrebno je priložiti poprečni presjek kroz širu situaciju koji prikazuje odnos (nivelaciju, udaljenost) prema okolnim saobraćajnicama, objektima u zaleđu predmetnog objekta, te objektima ispred predmetnog objekta.
- Dostaviti geodetsku podlogu ne stariju od 6 mjeseci, potpisanu i ovjerenu od strane ovlašćenog geometra.
- Uvidom u grafičku dokumentaciju – grafički prilog br. 6 na strani 284. – Situacija – uređenje terena, konstatuje se da je projektom planirano partereno zelenilo u ostvarenom procentu od 16,77%, dok je planom propisan minimalni stepen ozelenjenosti od 20%. Uvidom u ostale grafičke priloge konstatuje se da se planira vertikalno (fasadno) i krovno zelenilo kako bi se ispunili traženi procenti. Međutim, parter je potrebno maksimalno aktivirati sa zelenim površinama, i formiranjem drvoreda (bafer zone) prema planiranoj saobraćajnici duž čitave fasade, kako bi se smanjili negativni uticaji sve izraženijih klimatskih promjena (toplotna ostrva, suše, poplave...) i stvorio ambijent prijatan po čovjeka.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je 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 izjašnjanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

