



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITREKTA
Broj: 01-1039/2
Podgorica, 30.06.2021.godine

„ GLOSARIJ „ D.O.O.PODGORICA I MARTINOVIĆ BRANISLAV

PODGORICA

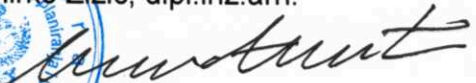
U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradili:
Pavićević Nataša, dipl.pravnik 



V.D GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.



CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 01-1039/2
Podgorica, 30.06.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, na osnovu člana 87. stav 1, 4. i 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, člana 88. st. 2. i člana 98. stav 5. ovog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „ GLOSARIJ „ D.O.O. Podgorica i MARTINOVIĆ BRANISLAVA, iz Podgorice, za izmjenu rješenja br. UPI 30-332/20-345/1 od 18.decembra 2020.godine za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP H1.9, Zona „ H „ kojeg čine katastarske parcele, br. 183/1, 183/6 i 183/7 sve K.O.Dajbabe u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Zabjelo 8 „ Opština Podgorica („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 32/18), donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje, broj:UPI 30-332/20-345/1 od 18.decembra 2020.godine, izdatog od strane Službe Glavnog gradskog arhitekta Glavni grad Podgorica i „ GLOSARIJ „ D.O.O. Podgorica i MARTINOVIĆ BRANISLAVU, iz Podgorice, daje se saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta mješovite namjene na dijelu urbanističke parcele br. UP H1.9, Zona „ H „ kojeg čine katastarske parcele, br. 183/1, 183/6 i 183/7 sve K.O.Dajbabe u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Zabjelo 8 „ Opština Podgorica („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 32/18), Opština Podgorica, bruto građevinske površine $P=5.454,92 \text{ m}^2$, sa ostvarenim sledećim urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,70, indeks izgrađenosti 2,0, spratnost odnosno visina objekta: spratnost objekata :2Po+P+3 (planom dozvoljeno P+3 sa mogućnošću suterenske etaže), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. 01-1039/1 od 04.06.2021.godine, Glavni grad Podgorica- Služba Glavnog gradskog arhitekta, proslijedio je ovom ministarstvu- Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavnom ržavnom arhitekti, zahtjev „ GLOSARIJ „ D.O.O.Podgorica, sa spisima predmeta za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta mješovite namjene na dijelu urbanističke parcele br. UP H1.9, Zona „ H „ kojeg čine katastarske parcele, br. 183/1, 183/6 i 183/7 sve K.O.Dajbabe u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Zabjelo 8 „ Opština Podgorica („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 32/18), Opština Podgorica, bruto građevinske površine $P=5.454,92 \text{ m}^2$, na nadležnost, shodno članu 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu dostavili sledeću dokumentaciju :Rješenje, o saglasnosti na idejno rješenje poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP H1.9, Zona „ H „ kojeg čine katastarske parcele, br. 183/1, 183/6 i 183/7 sve K.O.Dajbabe u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Zabjelo 8 „ Opština Podgorica („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 32/18), Opština Podgorica, UPI 30-332/20-345/1 od

18.decembra 2020.godine, izdatog od strane Službe Glavnog gradskog arhitekta Glavni grad Podgorica; Izjavu autora idejnog rješenja : „ Studio Grad „ D.O.O.Podgorica, sa tabelarnim prikazom ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara od 30.06.2021.godine u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-352/18-580 od 02.11.2018.godine, odnosno da je idejno rješenje usaglašeno sa osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati citiranim urbanističko-tehničkim uslovima: namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost i odnos prema građevinskim linijama. U istoj izjavi je konstatovano da predmetna lokacija ima direktan kolski i pješački pristup javnoj saobraćajnici, shodno planskom dokumentu i ostvaren potreban broj parking mjesta a sve u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima a nedostajući djelovi parcele ne utiču na funkcionalnost i pristup objektu; Izmijenjeno Idejno rješenje predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi; Prijavu građenja objekta nadležnom inspekcijском organu, br. 071/4-6120/1 od 11.09.2020.godine sa Zapisnikom o inspekcijском pregledu, br. 1071-2-PG-484 od 22.09.2020.godine, sačinjen od strane Odsijeka za inspekcijски nadzor za centralni region Direkcije za inspekcijске poslove Direktorata za inspekcijске poslove i licenciranje Ministarstva.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, razmotrio je predmetni zahtjev, spise predmeta i odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87. stav 4. tač. 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), 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.

Članom 88 stav 2. Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87. stav. 4 tačka 1. ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Uvidom u Smjernice iz planskog dokumenta - Detaljni urbanistički plan „Zabjelo 8“, Opština Podgorica, u Uslovima koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata navodi se sledeće:

Uslovima za objekte mještovite namjene u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ Opština Podgorica, naglašeno je da je u izgradnji objekata potrebno koristiti elemente tradicionalne arhitekture, ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr. Fasade objekata predvidjeti o kvalitetnog i trajnog materijala. Krovni pokrivači predviđeni su od kvalitetnog i trajnog materijala. Krovni pokrivač je crijep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal. Objekte postavljati u skladu sa položajem i oblikom urbanističke parcele.

Uvidom u planski dokument Detaljni urbanistički plan „Zabjelo 8“, Opština Podgorica, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP H1.9, zona H, mješovite namjene, površine

P=5.454,92 m², predviđeni sledeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,70, indeks izgrađenosti 2,0, spratnost odnosno visina objekta P+3. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i UTU*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i u zoni H iznosi 3m.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje izgradnje objekta mješovite, projektovano od strane „STUDIO GRAD“ d.o.o. iz Podgorice, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP=4.454,18 m² (planom dozvoljeno 10.909,84 m²), indeks izgrađenosti 0,83 (planom dozvoljeno 2,0), indeks zauzetosti 0,40 (planom dozvoljeno 0,70), spratnost objekata 2Po+P+3 (planom dozvoljeno P+3 sa mogućnošću suterenske etaže), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama.

Uvidom u dostavljenu Izjavu autora idejnog rješenja : „ Studio Grad „ D.O.O.Podgorica, u kojoj je dat i tabelarni prikaz ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara od 30.06.2021.godine, utvrđeno je da je idejno rješenje urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-352/18-580 od 02.11.2018.godine, odnosno da je idejno rješenje usaglašeno sa osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati citiranim urbanističko-tehničkim uslovima: namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost i odnos prema građevinskim linijama. U istoj izjavi je konstatovano da predmetna lokacija ima direktan kolski i pješački pristup javnoj saobraćajnici, shodno planskom dokumentu i ostvaren potreban broj parking mjesta a sve u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima a nedostajući djelovi parcele ne utiču na funkcionalnost i pristup objektu, shodno članu 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

U konkretnoj pravnoj stvari, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, nalazi da su se stekli uslovi za primjenu člana 98.stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Ovo iz razloga, što su imenovani dostavili Prijavu građenja nadležnom inspekcijском organu, br. 071/4-6120/1 od 11.09.2020.godine sa Zapisnikom o inspekcijском pregledu, br. 1071-2-PG-484 od 22.09.2020.godine, sačinjen od strane Odsijeka za inspekcijски nadzor za centralni region Direkcije za inspekcijске poslove Direktorata za inspekcijске poslove i licenciranje Ministarstva a saglasno čl. 98. st. 1. i 2. ovog Zakona a u kojem je propisano da se nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i da se glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1 ovog člana i radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i sl, te da se u slučaju ako se izmjena iz stava 1. ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, (stav 5. člana 98. Zakona), investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje, a što je i nesporno utvrđeno na osnovu uvida u izmijenjeno idejno rješenje, a shodno citiranoj izjavi projektanta o opisanoj izmjeni.

Uvidom u Listove nepokretnosti 3646-prepis i 4041 –prepis, izdati od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je na katastarskim parcelama na kojim se planira građenje poslovnog objekta mješovite namjene, br. 183/6, 183/7 i 183/1 sve K.O.Dajbabe, pravo svojine u obimu 1/1, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno čl.87.stav 6 a u vezi čl.91.st.3. tačka 6. Zakona, kojim je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijsave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom a kojim je propisano da investitor radi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o

utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Saglasno izloženom, a spozivom na čl. 87.stav 4. tač. 1 i člana 88.stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl. 98.sta.5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, stekli su se uslovi za donošenje odluke date u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

Obrađivači:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik



V.D. GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.