



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta  
i razvoj arhitekture

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

Broj:09-332/23-2153/3  
Podgorica, 10.05.2023. godine

**“ HIFA OIL CG“ D.O.O.**

**Adresa: Cijevna bb**

**PODGORICA**

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517,  
o=Ministarstvo ekologije prostornog  
planiranja i urbanizma,  
serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.05.10 12:06:05 +02'00'

Dostavljeno:

- naslovu;

- a/a.

VLADA CRNE GORE  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Br.09-332/23-2153/3  
Podgorica, 10.05.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, rješavajući po zahtjevu „HIFA OIL CG „D.O.O. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju objekta benzinska stanica, sa pratećim sadržajima, postojeće spratnosti: P+1, urađen od strane " ARHICON " D.O.O.Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 08.03.2023.godine u 13:19:53 + 01'00' na urbanističkoj parceli UP br. 62, koja se sastoji od kat. parcela broj 164/2, 164//3 i djelova kat. parcela 166, 167, 162/1, 1588, 213/1 i 162/4 sve K.O. Cijevna, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Cijevna 2 - dio A", Glavni grad Podgorica ( " Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.33/17), na osnovu člana 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore "br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i čl.18. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi

#### RJESENJE

Odbija se zahtjev „HIFA OIL CG „D.O.O. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju objekta benzinska stanica, sa pratećim sadržajima, postojeće spratnosti: P+1, urađen od strane " ARHICON " D.O.O.Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 08.03.2023.godine u 13:19:53 + 01'00' na urbanističkoj parceli UP br. 62, koja se sastoji od kat. parcela broj 164/2, 164//3 i djelova kat. parcela 166, 167, 162/1, 1588, 213/1 i 162/4 sve K.O. Cijevna, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Cijevna 2 - dio A", Glavni grad Podgorica ( " Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.33/17).

#### Obrazloženje

Aktom, br. 09-332/23-2153/1 od 15.03.2023. godine, Glavni Grad Podgorica – Služba Glavnog Gradskog arhitekta preusmjerila je na nadležnost ovom ministarstvu, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom Državnom arhitekti, zahtjev „HIFA OIL CG“ D.O.O.Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju objekta benzinska stanica, sa pratećim sadržajima, postojeće spratnosti: P+1, urađen od strane " ARHICON " D.O.O.Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 08.03.2023.godine u 13:19:53 + 01'00' na urbanističkoj parceli UP br. 62, koja se sastoji od kat. parcela broj 164/2, 164//3 i djelova kat. parcela 166, 167, 162/1, 1588, 213/1 i 162/4 sve K.O. Cijevna, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Cijevna 2 - dio A", Glavni grad Podgorica ( " Službeni list Crne Gore" opštinski propisi, br.33/17).

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo je dostavilo ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom Državnom arhitekti Idejno rješenje za rekonstrukciju predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, razmatrajući predmetni zahtjev sa dostavljenom tehničkom dokumentacijom, odlučilo je kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.al.1 i 2, tač. 2-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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, propisano je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, a u skladu sa čl. 111. Zakona o upravnom postupku u kojem je u stavu 1. Istog člana ovog Zakona, utvrđeno da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113 ovog zakona da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka, a stavom 2. istog člana Zakona, stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta je aktom, br. 09-332/23-2153/2 od 24.04.2023.godine, ( Dostavnica, br. 09-332/23-2153/2 od 25.04.2023. godine sa pečatom Pošte od 03.05.2023. godine i potpisom primaoca od 03.05.2023. godine), obavijestilo podnosiocima predmetnog zahtjeva o izjašnjenju na rezultate ispitnog postupka, budući da je uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju – Idejno rješenje za predmetnu rekonstrukciju objekta benzinska stanica, sa pratećim sadržajima, postojeće spratnosti: P+1, utvrdilo da je ista nepotpuna i nije izrađena u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (“Sl.list Crne gore”, broj 044/18 i 043/19), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (“Sl. list CG”, broj 24/10, 33/14, 091/20), pravilima struke, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i planskim dokumentom:

Naime, uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju i predmetni planski dokument, u odnosu na ovlaštenja Glavnog Državnog arhitekta, taksativno utvrđenim članom 87.st.1.i 4. tač.1. al.1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, utvrđeno je, između ostalog, sledeće: da nema urbanističko-tehničkih uslova za rekonstrukciju predmetnih objekata, jer se u spisima nalaze urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta – stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpna stanica), sa pratećim sadržajima na UP 62, koja se sastoji od kat.parcela, br. 164/2, 164/3 i na djelovima kat.parcela br. 166, 167, 162/1, 1588, 213/1 i 162/4 K.O. Cijevna, izdati od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, br. 1055-1872/10 od 10.10.2017.godine. Osim navedenog, uvidom u Listove nepokretnosti, dobijenih sa sajta Uprave za katastar i državnu imovinu i to: List nepokretnosti 120-izvod za kat. parcele, br. 1588/1 i br. 1588/3 sve K.O.Cijevna, utvrđeno je vlasništvu Crna Gora – Subjekt raspolaganja Glavni Grad Podgorica - Osnov sticanja - Nekategorisani putevi; List nepokretnosti 119-izvod za kat.parcele, br. 213/1, 162/1 i 162/4 K.O.Cijevna, utvrđeno je vlasništvu Crna Gora – Subjekt raspolaganja Glavni Grad Podgorica - Osnov sticanja - Pašnjaci 5 klase, čime se nijesu stekli uslovi za legitimaciju investitora kao stranke u postupku, shodno članu 51. Zakona o upravnom postupku i člana 91. st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane 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, radi čega je potrebno dostaviti dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje na navedenim kat. parcelama i u dijelu ostvarenog prilaza objektu na vlasničkom dijelu.

Osim navedenog, pošto je predmet zahtjeva i davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju benzinske stanice, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, upućuje na primjenu odredbe člana 172. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je dat pojmovnik "složeni inženjerski objekat" i utvrđeno da u složene inženjerske objekte spada, između ostalih i postrojenje za skladištenje i pretakanje nafte i derivata nafte, kapaciteta većeg od 1000 m<sup>3</sup> te u skladu sa članom 181.st.1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, građevinsku dozvolu za građenje složenog inženjerskog objekta izdaje Ministarstvo. Ukoliko se radi o kapacitetu manjem od 1000 m<sup>3</sup> onda se u predmetnoj stvari radi o inženjerskom objektu iz člana 5.stav 1, tačka 11. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. S tim u vezi, izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju, mora da sadrži i informaciju koja se odnosi na određivanje tačnog kapaciteta predmetne benzinske stanice radi određivanja nadležnosti za postupanje po zahtjevu za benzinsku stanicu.

Nadalje, Idejnim rješenjem predviđena je rekonstrukcija objekta benzinske stanice postojeće spratnosti P+1. Rekonstrukcija podrazumijeva nadgradnju sprata površine **342.30m<sup>2</sup>**. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da su površine postojećih pratećih sadržaja sledeće: prizemlje - restoranski dio sa kancelarijama cca 205.14m<sup>2</sup>, prvi sprat - kancelarije i apartmani 308.84m<sup>2</sup>, autoparionica 121.32m<sup>2</sup>, magacinski prostor

2,293.69m<sup>2</sup>, nadstrešnica magacin 197.04m<sup>2</sup>. Prodajni dio objekta (cca 103,7m<sup>2</sup>) kao pripadajući prostor benzinske stanice, predmetnim Idejnim rješenjem nije odvojen jer ga treba prikazati šrafurom tako da se razlikuje od pratećih sadržaja tj. restorana, kuhinje i kancelarija. Takođe je potrebno, odvojeno predstaviti površine pratećih sadržaja od površine benzinske stanice, s obzirom da se radi o složenom inženjerskom objektu koji nije u nadležnosti Direktorata Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture.

Osim navedenog, aktom ovog ministarstva, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, br. 09-332/23-2153/2 od 24.04.2023. godine, naloženo je imenovanom privrednom društvu da Projektni zadatak idejnog rješenja usklade sa članom 9 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Sl. List Crne Gore", br. 044/18, 043/19) tako da isti mora da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora. Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, uključujući ugovor između projektanta i investitora, projektni zadatak i tehnički opis, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta i investitora.

Takođe je potrebno, da u skladu sa članom 10. *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Sl. List Crne Gore", br. 044/18, 043/19) kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja, mora da sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti.

Svi grafički prilozi treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Sl. List Crne Gore", br. 044/18, 043/19).

Šira situacija planiranog stanja treba da bude preklopljena 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.

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, ukoliko ih ima, prikazati u siluetama.

Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

S obzirom da se idejnim rješenjem predviđena rekonstrukcija objekta, u okviru grafičke dokumentacije idejnog rješenja, neophodno je dostaviti priloge plan rušenja i plan zidanja, te adekvatnim šrafurama označiti djelove koji se ruše i djelove koji se zidaju. Takođe je potrebno dostaviti fotodokumentaciju postojećeg objekta koji je predmet rekonstrukcije.

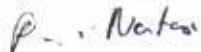
Kako u naloženom roku od 8. dana, imenovani podnosioci predmetnog zahtjeva, nijesu postupili po citiranom aktu ovog ministarstva od 24.04.2023.godine - Dostavnica, br. 09-332/23-2153/2 od 25.04.2023. godine sa pečatom Pošte od 03.05.2023. godine i potpisom primaoca od 03.05.2023. godine, odnosno nije ispravljena tehnička dokumentacija u smislu otklanjanja taksativno utvrđenih nepravilnosti, to je ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, postupilo u smislu člana 112.st.3.Zakona o upravnom postupku i s pozivom na čl. 87. st. 4. tač.1. al.1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, donijelo odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja.

Saglasno izloženom riješeno je kao 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

Obradila:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik



**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**VLADAN STEVOVIĆ, M.Arch**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517,  
o=Ministarstvo ekologije prostornog  
planiranja i urbanizma,  
serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevovic,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.05.10 12:04:28 +0200