



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:09-8434/5  
Podgorica, 05.03.2023. godine

“ SUPERIOR GRADNJA “ D.O.O.

Dragova Luka bb

NIKŠIĆ

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

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, dipl.inž.arh.

*Pav. Nataša*

*SM*

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

Dostavljeno:

- naslovu;

- a/a.

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: 2023.03.06 00:31:48 +01'00'

VLADA CRNE GORE  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Br.09-8434/5  
Podgorica, 05.03.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, rješavajući po zahtjevu "SUPERIOR GRADNJA" D.O.O. Nikšić, za izmjenu prethodne saglasnosti, izdate rješenjem ovog ministarstva, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, br.09-332/22-3602/2 od 27.05.2022. godine, kojim je imenovanom privrednom društvu data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta urađenog od strane privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „INGPOINT „ D.O.O.Nikšić, za izgradnju stambenog objekta na urbanističkim parcelama, UP 376, 378, 379 i 380, na katastarskim parcelama, br. 4572/5, 4588/2, 4588/4, 4603/1, 4603/2, 4604/1 i 4064/3 sve K.O.Tivat, Opština Tivat u Zoni „ C „ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Župa Češljari „ Opština Tivat („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 8/14), 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 i 86/22) a u vezi čl. 98.st. 5. ovog Zakona, donosi

#### RJESENJE

Odbija se zahtjev "SUPERIOR GRADNJA" D.O.O. Nikšić, za izmjenu prethodne saglasnosti, izdate rješenjem ovog ministarstva, Direktorata Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, br. 09-332/22-3602/2 od 27.05.2022. godine, kojim je imenovanom privrednom društvu data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, urađenog od strane privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „INGPOINT„ D.O.O.Nikšić, na urbanističkim parcelama, UP 376, 378, 379 i 380, na katastarskim parcelama, br. 4572/5, 4588/2, 4588/4, 4603/1, 4603/2, 4604/1 i 4064/3 sve K.O.Tivat, Opština Tivat u Zoni „ C „ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Župa Češljari „ („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 8/14), Opština Tivat.

#### Obrazloženje

Aktom, br. 09-8434/1 od 31.10.2022. godine, "SUPERIOR GRADNJA" D.O.O. Nikšić, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, Glavnom Državnom arhitekti, zahtjevom za izmjenu prethodne saglasnosti, izdate rješenjem ovog ministarstva, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, br. 09-332/22-3602/2 od 27.05.2022. godine, kojim je imenovanom privrednom društvu data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta urađenog od strane privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „INGPOINT„ D.O.O.Nikšić, za izgradnju stambenog objekta na urbanističkim parcelama, UP 376, 378, 379 i 380, na

katastarskim parcelama, br. 4572/5, 4588/2, 4588/4, 4603/1, 4603/2, 4604/1 i 4064/3 sve K.O.Tivat, Opština Tivat.

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo, dostavilo je ovom ministarstvu, sledeće dokaze:

Rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, br.09-332/22-3602/2 od 27.05.2022. godine, kojim je imenovanom privrednom društvu data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta urađenog od strane privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „INGPOINT,, D.O.O.Nikšić, za izgradnju stambenog objekta na urbanističkim parcelama, UP 376, 378, 379 i 380, na katastarskim parcelama, br. 4572/5, 4588/2, 4588/4, 4603/1, 4603/2, 4604/1 i 4064/3 sve K.O.Tivat, Opština Tivat u Zoni „C,, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Župa Češljari,, Opština Tivat („Službeni list Crne Gore,, opštinski propisi, br. 8/14); Izjavu „IngPoint,, D.O.O.Nikšić, privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara u kojoj je utvrđeno da je Idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkim uslovima, za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55.stav 2. tačka 3 i stav 3. Zakona o prostornom planiranju i izgradnji objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara : indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji. Prilaz objektu je ostvaren preko katastarskih parcela: kat. parcela, br. 4604/1 i 4603 sve K.O.Tivat; Prijavu građenja nadležnom inspeksijskom organu – Urbanističko-građevinska inspekcija, br. 12-745/22-6463/1 od 02.09.2022. godine; Službenu konstataciju – Izjavu o tačnoj lokaciji planiranog objekta, data od strane licencirane geodetske organizacije „Midis Co,, D.O.O.Nikšić od 22.11.2022. godine; List nepokretnosti 2978-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Tivat, br. 121-919-7278/2022 od 22.11.2022. godine za kat.parcele, br. 4603/1 i 4603/2 sve K.O.Tivat gdje je utvrđeno pravo svojine za „Superior Gradnja,, D.O.O.Nikšić; List nepokretnosti 3751-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Tivat, br. 121-919-7276/2022 od 22.11.2022. godine za kat.parcelu br. 4572/5 K.O.Tivat gdje je utvrđeno pravo svojine za „Superior Gradnja,, D.O.O.Nikšić; List nepokretnosti 3153-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Tivat, br. 121-919-7277/2022 od 22.11.2022. godine za kat.parcele br. 4588/2, 4588/4, 4588/5 i 4588/7 sve K.O.Tivat gdje je utvrđeno pravo svojine za „Superior Gradnja,, D.O.O.Nikšić; List nepokretnosti 3124-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Tivat, br. 121-919-7279/2022 od 22.11.2022. godine za kat.parcele br. 4604/1, 4604/3 i 4604 sve K.O.Tivat, gdje je utvrđeno pravo svojine za „Superior Gradnja,, D.O.O.Nikšić; Elaborat originalnih terenskih radova – parcelacija po Detaljnom urbanističkom planu - UP 378 i 379, Zona "C" u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Župa Češljari,, Opština Tivat – kat.parcela br. 4604/1 K.O.Tivat, urađen od strane licencirane geodetske organizacije "Midis Co" Nikšić, a ovjereno od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. 121 – 917/22 -347 -Dj od 04.05.2022. godine i Izmijenjeno Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata, ukupne BRGP nadzemnih etaža 3.197,87 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane "ING POINT" D.O.O. Nikšić, ovjereno

elektronskim potpisom dana 30.10.2022. godine u 13:07:17, + 01'00', na urbanističkim parcelama br. UP376, UP378, UP379 i UP380, na katastarskim parcelama 4572/5, 4588/2, 4588/4, 4603/1, 4604/1 i 4604/3 sve K.O, Tivat, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Župa - Češljar", Opština Tivat.

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

Naime, čl. 87. stav 4. tač.1. al.1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata utvrđena su ovlašćenja Glavnog Državnog arhitekta a naime, između ostalog, da daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje imaterijalizaciju iz člana 55. stav 2. tačka 3. i stav3. ovog zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Stavom 6. istog člana Zakona, propisano je da saglasnost iz stave 4. tač. 1,2,4 i 5. Zakona izdaje se rješenjem u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

Članom 98. st. 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da se nakon podnesene prijave građenja, revidovani glavni projekat može mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim slovima. Stavom 2. istog člana Zakona, propisano je da se Glavni projekat može mijenjati u smislu stava 1. ovog člana i radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i sl. Stavom 3. člana 98. Zakona, propisano je da se izmjena iz stava 1. ovog člana može vršiti najdalje do podnošenja zatjeva za upis objekta u katastar nepokretnosti iz člana 104. ovog zakona. U slučaju da se izmjena iz stava 1. ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87. ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje i s tim u vezi i obavezu investitora da inspekcijskom organu, osim dokumentacije iz stava 4. ovog člana, podnese i saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta – čl. 98. st. 5. i 6. Zakona.

Glavni državni arhitekta je, polazeći od ovlašćenja iz člana 87.st.4.tač.1.i 2. 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), razmotrio predmetni zahtjev i spise predmeta i uvidom u izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta utvrdio da je isto nepotpuno i nije izrađeno u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list Crne gore", broj 44/18 i 43/19), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. list CG", broj 24/10, 33/14, 91/20), pravilima struke, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, i planskim dokumentom, iz sledećih razloga:

Naime, aktom, br. 09-8434/4 od 07.02.2023.godine, shodno članu 111.st.1. i 2. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), u kojem je utvrđeno da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113. ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka te da stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta je na osnovu uvida u izmijenjenu tehničku dokumentaciju, obavijestilo imenovano privredno društvo o utvrđenom činjeničnom stanju, radi izjašnjavanja istih na rezultate ispitnog postupka, te u cilju otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, obavijestilo iste da je potrebno da:

- U skladu sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 44/18 od 06.07.2018, 43/19 od 31.07.2019.), kada se radi idejno rješenje, tekstualna dokumentacija idejnog rješenja 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 kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli;

- Svi grafički prilozi treba da sadrže: 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 ("Službeni 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 cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), 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.), relativne i apsolutne visinske kote 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 djelovi budu jasno prikazani. Prikazati što veći broj karakterističnih poprečnih i podužnih presjeka.

-U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedna fasada objekta ne ostane neprikazana;

- Na osnovu člana 18. Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. list CG", broj 24/10, 33/14, 91/20) nadzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje, i to: suteran, prizemlje, sprat ili potkrovlje. Suteran iz stava 1 ove tačke je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom na zemlji. Suteran može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m."

-U članu 64 Pravilnika, navodi se:" Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve nadzemne etaže i ne može se uzeti kao vrijednost samo na nivou prizemlja."

Nadzemne etaže (suteran, prizemlje i spratovi) treba da budu formirane u okviru nadzemne građevinske linije, a vertikalni gabarit suterana pozicioniran u odnosu na morfologiju terena. U zauzetost parcele moraju se računati sve nadzemne etaže, a to su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje.

-Planirana namjena- Gustina stanovanja i broj jedinica u objektu treba da bude usklađen sa namjenom za predmetnu lokaciju u okviru planskog dokumenta.

Takođe, Glavni državni arhitekta je uvidom u predmetno izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata, investitora "SUPERIOR - GRADNJA" D.O.O. Nikšić, utvrdio i konstatovao da isto nije izrađeno u skladu sa planskim dokumentom vezano za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, iz razloga što je idejnim rješenjem za predmetni objekat projektovan ravni krov, koji se ne uklapa u urbanistički koncept izgradnje objekata i u urbanističko-arhitektonsku cjelinu postojećih objekata, niti je u skladu sa elementima tradicionalne primorske kuće.

Naime, Uslovima za oblikovanje i materijalizaciju objekata iz planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana "ŽUPA - ČEŠLJAR", propisano je sledeće:

"Urbanistički koncept izgradnje mora uvažavati oblikovanje i maksimalno se prilagođavati konfiguraciji terena. Objekat mora da prati teren, a da se pri tome ne formiraju na terenu podzide više od 1m. Pri projektovanju koristiti sve dokazane korisne elemente tradicionalne primorske kuće, bitne za racionalno korištenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža i očuvanje starih."

Takođe, s obzirom na utvrđenu činjenicu da idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata nije izrađeno u skladu sa planskim dokumentom vezano za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, iz razloga što je idejnim rješenjem za predmetni objekat projektovan ravni krov, koji se ne uklapa u urbanistički koncept izgradnje objekata i u urbanističko-arhitektonsku cjelinu postojećih objekata, niti je u skladu sa elementima tradicionalne primorske kuće kao i kod činjenice da nije dostavljeno izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka - Dostavnica, br. 09-8434/4 od 07.02.2023.godine - Izvod iz Dostavne knjige pošte od 13.02.2023. godine, odnosno nije ispravljena tehnička dokumentacija u smislu otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, to je u smislu postupanja po članu 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 odlučeno kao 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

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik  
Minić Siniša, dipl.inž.arh.

*P. Nataša*

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

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: 2023.03.06 00:30:52 +01'00'