



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
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: 01-852/4  
Podgorica, 17.05.2021. godine

**„FIS JASE INVEST“ DOO PODGORICA**

PODGORICA  
Ulica Bračana Bračanovića br. 60

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

**v.d. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Obradio/la:  
Nataša Pavićević, dipl. pravnik



**Mirko Žižić, dipl.inž.arh.**



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
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: 01-852/4  
Podgorica, 17.05.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 88 stav 2 istog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „FIS JASE INVEST“ d.o.o. Podgorica za izgradnju stambeno-poslovnih objekata koje se nalaze na urbanističkim parcelama UP 7 i UP 9, na katastarskim parcelama 7893/45 i 7893/46 K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik – Stari Aerodrom Faza III – Izmjene i dopune“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 1/16), Opština Podgorica, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** „FIS JASE INVEST“ d.o.o. Podgorica na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje stambeno-poslovnih objekata, bruto razvijene građevinske površine BRGP Lamela A=2.518,24 m<sup>2</sup> i Lamela B=2.599,97 m<sup>2</sup> projektovanog od strane „Studio M Inženjering“ d.o.o. Podgorica, na urbanističkim parcelama UP 7 i UP 9, na katastarskim parcelama 7893/45 i 7893/46 K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik – Stari Aerodrom Faza III – Izmjene i dopune“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 1/16), Opština Podgorica, sa urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,42, indeks izgrađenosti 2,19, spratnost Po+P+4 i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

## o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 01-852/1 od 20.04.2021. godine, Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratilo se „FIS JASE INVEST“ d.o.o. Podgorica zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje stambeno-poslovnih objekata, bruto razvijene građevinske površine BRGP Lamela A=2.518,24 m<sup>2</sup> i Lamela B=2.599,97 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane „Studio M Inženjering“ d.o.o. Podgorica, na urbanističkim parcelama UP 7 i UP 9, na katastarskim parcelama 7893/45 i 7893/46 K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik – Stari Aerodrom Faza III – Izmjene i dopune“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 1/16), Opština Podgorica.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/20-1564 izdate 28.01.2021. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni grad Podgorica; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08 D 332-21-301 izdate 31.03.2021. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni grad Podgorica; List nepokretnosti 381 – izvod broj: 101-919-15365/2021 izdat 15.04.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Podgorica; List nepokretnosti 5781 – izvod broj: 101-919-15368/2021 izdat 15.04.2021. godine od strane Uprave za katastar i

državnu imovinu, Područna jedinica Podgorica; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Idejno arhitektonsko rješenje izgradnje stambeno-poslovnih objekata.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog privrednog društva, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, ovo Ministarstvo – Glavni državni arhitekta, odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 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 m<sup>2</sup> 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta na urbanističkim parcelama UP 7 i UP 9, koju čine katastarske parcele 7893/45 i 7893/46 K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik – Stari Aerodrom Faza III – Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 1/16), Opština Podgorica, planirana je namjena površina stanovanje velike gustine. U okviru ove namjene planirana je izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima.

U prizemlju je planirano poslovanje i komercijalni sadržaji. Daje se mogućnost projektovanja poslovanja i na spratnim etažama uz uslov da maksimalna površina poslovnog prostora u odnosu na stambeni ne bude veći od 30% ukupne površine objekta. Spratnost objekata je P+4 uz mogućnost izgradnje podruma i/ili suterena. Definisana građevinska linija ovih objekata prema glavnoj saobraćajnici je obavezujuća u cilju formiranja uličnog niza. Odstojanje građevinske linije prema susjedima, pristupnijm saobraćajnicama i zelenilu je dato kao krajnja linija do koje se može graditi. Etaže ispod kote prizemlja tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori i ne ulaze u obračun dozvoljene bruto površine objekta ukoliko se u suterenskoj ili podrumskoj etaži planiraju garažni prostori, servisni prostori za funkcionisanje garaže i tehnički sistemi objekta. Gabarit podrumске etaže može biti veći od gabarita objekta uz uslov da minimalna udaljenost od granice urbanističke parcele bude 1,0 cm. Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u obračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom. U projektovanju objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze. U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopljeni u ambijent uz

primjenu kvalitetnih materijala i savremenih arhitektonskih rješenja. Krovovi objekata su kosi ili ravni, krovni pokrivači adekvatni konstrukciji krova i nagibu.

Urbanističko-tehnički uslovi za predmetnu urbanističke parcele UP 7 i UP 9 predviđaju sledeće parametre: bruto razvijena građevinska površina BRGP=2.523,00 m<sup>2</sup> i BRGP=2.607,00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,50, indeks izgrađenosti 2,20, spratnost odnosno visina objekata Po+P+4.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje objekata predviđa se da će se rešavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata posebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje izgradnje stambeno-poslovnog objekta, projektovano od strane „Studio M Inženjering“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP Lamela A=2.518,24 m<sup>2</sup> i Lamela B=2.599,97 m<sup>2</sup> (planom zadato P=2.523,00 m<sup>2</sup> i P=2.607,00 m<sup>2</sup>) indeks zauzetosti 0,42 (planom zadato 0,50), indeks izgrađenosti 2,19 (planom zadato 2,20), spratnost objekata Po+P+4 (planom zadato Po+P+4), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik – Stari Aerodrom – Faza III - Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 1/16), Opština Tivat.

Uvidom u List nepokretnosti 381 – izvod broj: 101-919/15365/2021 izdat 15.04.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela 7893/45 K.O. Podgorica III u svojini Bešlić Mire, Bešlić Damira i Bešlić Samira u obimu prava 1/3, a evidentirana je zabilježba ugovora o zajedničkoj gradnji UZZ Br. 216/2021 od 16.02.2021. godine – investitori Bešlić Mira, Bešlić Damir, Bešlić Samir i suinvestitor „FIS JASE INVEST“ d.o.o. Podgorica.

Uvidom u List nepokretnosti 5781 – izvod broj: 101-919-15368/2021 izdat 15.04.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela 7893/46 K.O. Podgorica III u svojini „FIS JASE INVEST“ d.o.o. Podgorica u obimu prava 1/1.

Konstatovano je da je uz Zahtjev priložena Izjava – Saglasnost od 14.05.2021. godine Bešlić Mire, Bešlić Damira i Bešlić Samira iz Podgorice da se na ime „FIS JASE INVEST“ d.o.o. Podgorica izda saglasnost glavnog državnog arhitekta na predmetno idejno rješenje.

Saglasno izloženom, a na osnovu uvida u katastarsku evidenciju za opisanu lokaciju na kojoj se planira izgradnja stambeno-poslovnih objekata, utvrđena je legitimacija investitora u smislu člana 91 stav 1 i stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji

objekata u kojem je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalih, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljište (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari ovo Ministarstvo - Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „FIS JASE INVEST“ d.o.o. Podgorica na idejno arhitektonsko igradnje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog od strane „Studio M Inženjering“ d.o.o. Podgorica na urbanističkim parcelama UP 7 i UP 9 na katastarskim parcelama 7893/45 i 7893/46 K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik – Stari Aerodrom – Faza III - Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 1/16), Opština Podgorica, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu), prema čemu i odlučeno 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.

v.d. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



Mirko Žižić, dipl.inž.arh.

Obradio:  
Nataša Pavićević, dipl. pravnik