



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine  
Direktorat za sprovođenje državnih smjernica  
u oblasti arhitekture

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

Broj: 05-332/24-5591/2  
Podgorica, 25.06.2024.godine

„CG GRADNJA“, D.O.O.

Adresa: Bulevar Veljka Vlahovića bb  
HERCEG NOVI

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

Obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavičević Nataša, dipl.pravnica



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica  
u oblasti arhitekture

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

Broj: 05-332/24-5591/2  
Podgorica, 25.06.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.a1.1. i 2., člana 88 stav 2. i čl.237. 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), rješavajući po zahtjevu „CG GRADNJA“ D.O.O. Podgorica za izdavanje sagalsnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleksa stambeno – poslovnih objekata, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP nadzemnih etažam 4.977,27 m<sup>2</sup>, urađenog od strane privrednog društva „STUDIO MLV“ D.O.O., elektronski ovjeren, dana 12.04.2024. u 11:33:00, +02'00', na urbanističkoj parceli br. UP G2.6, i na dijelu urbanističke parcele br. UP G 2.5, Zona G, Blok 2, na kat. parcelama broj: 3723/1, 3723/6 i 3723/5 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8", Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore“ opštinski propisi, br. 32/18), donosi

## R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „CG GRADNJA“ D.O.O. Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleksa stambeno – poslovnih objekata, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP nadzemnih etažam 4.977,27 m<sup>2</sup>, urađenog od strane privrednog društva „STUDIO MLV“ D.O.O., elektronski ovjeren, dana 12.04.2024. u 11:33:00, +02'00', na urbanističkoj parceli br. UP G2.6, i na dijelu urbanističke parcele br. UP G 2.5, Zona G, Blok 2, na kat. parcelama broj: 3723/1, 3723/6 i 3723/5 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8", Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore“ opštinski propisi, br. 32/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,49 (Planom propisan 0,70), indeks izgrađenosti 1,97 (Planom propisan 2,00), spratnosti objekta : Po+P+3 (Planom propisana spratnost : Po+P+3), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim saobraćajnim prključkom lokaciji i objektu.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom,br.05-332/24-5591/1 od 12.04.2024.godine, „CG GRADNJA“ D.O.O. Podgorica, obratilo se ovom ministarstvu, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleksa stambeno – poslovnih objekata, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP nadzemnih etažam 4.977,27 m<sup>2</sup>, urađenog od strane privrednog društva „STUDIO MLV“ doo, elektronski ovjeren, dana 12.04.2024. u 11:33:00, +02'00', na urbanističkoj parceli br. UP G2.6, i na dijelu urbanističke parcele br. UP G 2.5, Zona G, Blok 2, na kat. parcelama broj: 3723/1, 3723/6 i 3723/5 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu

Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8", Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 32/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,49 (Planom propisan 0,70), indeks izgrađenosti 1,97 (Planom propisan 2,00), spratnosti objekta : Po+P+3 (Planom propisana spratnost : Po+P+3), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prključkom lokaciji i objektu.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktor za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju i raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.a.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 ,86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja 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 objektata 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, ovo ministarstvo, Direktor za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleksa stambeno – poslovnih objekata, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP nadzemnih etažam 4.977,27 m<sup>2</sup>, urađenog od strane privrednog društva „STUDIO MLV“ D.O.O., elektronski ovjeren, dana 12.04.2024. u 11:33:00, +02'00', na urbanističkoj parceli br. UP G2.6, i dijelu urbanističke parcele br. UP G 2.5, Zona G, Blok 2, na kat. parcelama broj: 3723/1, 3723/6 i 3723/5 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8", Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 32/18), izrađen u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,49 (Planom propisan 0,70), indeks izgrađenosti 1,97 (Planom propisan 2,00), spratnost objekta : Po+P+3 (Planom propisana spratnost : Po+P+3), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prključkom lokaciji i objektu.

Naime, uvidom u planski dokument - Detaljni urbanistički plan „Zabjelo 8", Glavni grad Podgorica, utvrđeno je da su propisane smjernice u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovni urbanistički parametri, a to je:

Uslovi za izgradnju objekata:



Kao novi objekti na predmetnom prostoru planirani su objekti u okviru stanovanja male gustine, stanovanja srednje gustine, centralnih delatnosti, školstva i socijalne zaštite i mešovite namene, objekata komunalne i elektroenergetske infrastrukture. S obzirom da je čitav prostor zahvata plana podeljen i organizovan po zonama koje su u skladu sa planskim karakteristikama podeljeni na blokove uslovi za izgradnju objekata su dati po zonama sa specifičnostima u okviru blokova:

Planirana namjena urbanističkih parcela . UP G2.6 , UP G 2.5, Zona G, blok 2, je „MN“ (mješovita namjena).

- Objekti mešovite namene – MN - Osnovna namena objekta:

Površine mešovite namene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Mogu se organizovati objekti stambeno -poslovnog karaktera u okviru kojih će se stanovanje organizovati na višim etažama, a poslovanje u prizemlju. Moguće je graditi i objekte samo poslovanja ili objekte u kombinaciji poslovanja i stanovanja.

Prateća namena objekta:

Delatnosti koje se mogu naći u okviru ove namene su: trgovina, ugostiteljstvo, zanatske radnje koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, uprava, zdravstvo, poslovni i kancelarijski sadržaji i sl.

Vrste, tip i glavne tehnološke celine objekta:

Objekte postavljati kao slobodnostojeće ili formirati niz od više lamela ili kompleks pri čemu se objekat može postaviti u granicu susedne parcele kao dvojni uz prethodnu saglasnost suseda s tim što oba objekta moraju predstavljati oblikovnu i prostornu celinu.

Spratnost objekta (maksimalna visinska kota):

Maksimalna spratnost objekta je data u odnosu na veličinu parcele i pripadnosti parcele određenoj zoni ili bloku. U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža (broj etaža pod zemljom nije ograničen) već je u skladu sa uslovima lokacije. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun BRGP.

Za Zonu G i H propisani su sl. Urbanistički parametri:

- Maksimalna spratnost je do P+3

- Maksimalni indeks zauzetosti do 0,7

- Maksimalni indeks izgrađenosti do 2,0.

- Minimalna udaljenost od susedne parcele je 3m (Zone G i H).

Maksimalni urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namena i površina planiranih objekata i drugo, dati su u tabelarnom prikazu po urbanističkim parcelama.

Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi.

Geodetski elementi za obeležavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije su dati u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“. Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane objekte.

Nivelacione kote objekata:

Kotu poda prizemlja objekta postaviti u skladu sa nivelacijom saobraćajnice u kontaktu, kotama postojećih susednih objekata, kao i kotama terena u neposrednom okruženju.

Maksimalna kota prizemlja objekta u odnosu na saobraćajnicu odnosno okolni teren može biti 1m.

Vertikalni gabarit, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra.

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uredenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote slemena ili venca ravnog krova.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum i nadzemne, a to su suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Oznake etaža su: Po (podrum), Su (suteran) P (prizemlje), 1 do N (spratovi), Pk (potkrovlje). Fasade (vrsta materijala):

U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr. Fasade objekata su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.

Krovni pokrivač (vrsta materijala, nagib): Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način. Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal. Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl..

Mogućnost faznog građenja objekta:

Fazna gradnja objekta:

Realizacija sadržaja u okviru pojedinačnih parcela moguće je pristupiti fazno zavisno od potrebe investitora, s tim što svaka faza treba da predstavlja celinu.

Urbanistički parametri se računaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br.24/10 i 33/14) kao i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i izvodi iz grafičkih priloga Plana.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rešavanjem zahteva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze kao i sa delatnostima koje se u objektu obavljaju. Krovovi mogu biti kosi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal. Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili aluminijumska bravarija odnosno PVC, u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta. Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti uz osvetljenje preko krovnih prozora, badža ili povučениh lođa. Oblikovno objekte ukomponovati u ambijent uz primenu savremenih materijala i savremenog arhitektonskog izraza.

Uvidom u List nepokretnosti 182 - prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je pravo svojine Andrić Anđelke na katastarskoj parceli, br. 3723/1 K.O Podgorica III. U spisima predmeta se nalazi Ugovor o zajedničkom građenju od 29.01.2024. godine, zaključen između " CG GRADNJA " D.O.O.Podgorica kao suinvestitor, " NOAH INVEST " D.O.O.Podgorica, kao suinvestitor i sa ulagačima: Andrić Anđelka i Grujić Savić u kojem je u članu 9. Ugovora, utvrđeno da se sva tehnička dokumentacija, odnosno kao investitori budu legitimisani " CG GRADNJA " D.O.O.Podgorica i " NOAH INVEST " D.O.O.Podgorica. Uvidom u List nepokretnosti 7893 - prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je pravo svojine Grujić Savića na kat. parceli, br. 3723/6 K.O.Podgorica III, sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkom ulaganju -građenju sa notarskomj oznakom UZZ 28/24 od 29.01.2024. godine.



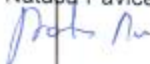
List nepokretnosti 6760 - prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je pravo svojine Vlahović Mijata na kat. parceli, br. 3723/5 K.O.Podgorica III, sa unijetom zabilježbom Ugovora o zajedničkom ulaganju -građenju sa notarskomj oznakom UZZ 29/24 od 29.01.2024. godine, zaključen između "CG GRADNJA" D.O.O.Podgorica kao suinvestitor, "NOAH Invest" D.O.O.kao suinvestitora 2 i Vlahović Mijata kao ugovarača 3 – vlasnik zemljišta.Andrić Andrić Anđelke na katastarskoj parceli, br. 3723/1 K.O.Podgorica III, br.2229/1, čime su ispunjeni uslovi za legitimaciju stranke u postupku, odnosno investitora, shodno članu 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.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru „CG GRADNJA“ D.O.O. Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleksa stambeno – poslovnih objekata, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP nadzemnih etažam 4.977,27 m2, urađenog od strane privrednog društva „STUDIO MLV“ D.O.O. elektronski ovjeren, dana 12.04.2024. u 11:33:00, +02'00', na urbanističkoj parceli br. UP G2.6, i dijelu urbanističke parcele br. UP G 2.5, Zona G, Blok 2, na kat. parcelama broj: 3723/1, 3723/6 i 3723/5 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8", Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 32/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,49 (Planom propisan 0,70), indeks izgrađenosti 1,97 (Planom propisan 2,00), spratnosti objekta : Po+P+3 (Planom propisana spratnost : Po+P+3), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim saobraćajnim prključkom lokaciji i objektu.

Saglasno izloženom, odlučeno 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:  
Načelnik Direkcije  
Nataša Pavičević, dipl.pravnik



V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

