



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: 09-332/22-3392/4  
Podgorica, 03.06.2022.godine

**„CG GRADNJA “ DOO**

**PODGORICA**  
Bul. Veljka Vlahovića bb

**„S&B GROUP COMPANY“ DOO**

**PODGORICA**  
Gavra Vukovića bb

U prilogu akta dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Obradio:

Siniša Minić, d.i.a.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**



**MIRKO ŽIŽIĆ**



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: 09-332/22-3392/4  
Podgorica, 03.06.2022.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („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“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „CG GRADNJA“ D.O.O. Podgorica i „S&B GROUP COMPANY“ D.O.O Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta projektovanog na nurbanističkoj parceli br. UP E4.9, zone E, koju čini katastarska parcela br.3744/1 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („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 i „S&B GROUP COMPANY“ D.O.O. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 3.802,10 m<sup>2</sup>, koji je projektovan od strane „Studio MLV“ DOO Podgorica, na urbanističkoj parceli br. UP E4.9, zone E, koju čini katastarska parcela br.3744/1 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br.32/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,23 (planom propisano 0,4), indeksa izgrađenosti 1,20 (planom dato 1,20), spratnosti objekta P+4 (planom propisana P+4) i odnosa prema građevinskoj liniji.

## o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-3392/1 od 10.05.2022. godine, „CG GRADNJA“ DOO Podgorica i „S&B GROUP COMPANY“ DOO Podgorica, obratili su se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, BRGP nadzemnih etaža 3.802,10 m<sup>2</sup>, koji je projektovan od strane „Studio MLV“ DOO Podgorica, na urbanističkoj parceli br. UP E4.9, zone E, koju čini katastarska parcela br.3744/1 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br.32/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih



parametara: indeksa zauzetosti, indeksa izgrađenosti, spratnosti objekta i odnosa prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 08-332/22-1065/6 od 01.04.2022.godine izdate od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora- Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; List nepokretnosti br.5211 KO Podgorica III – prepis od 02.06.2022.godine, za katastarsku parcelu broj 3744/1 KO Podgorica III; Ugovor o zajedničkim ulaganjima - gradnji UZZ br.388/22 od 06.05.2022.godine; Elaborat parcelacije po DUP-u „Zabjelo 8“ za katastarsku parcelu br.3744/1 KO Podgorica III, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu br.101-917/22-1598 od 28.04.2022.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, 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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), 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 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 Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br.32/18), propisano je sledeće:

Separat sa urbanističko – tehničkim uslovima:

- Objekti stanovanja srednje gustine - SS

Moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu. U okviru stanovanja kao pretežne namene moguća je organizacija stanovanja ili stanovanja



i delatnosti. Delatnosti se mogu organizovati u kombinaciji sa stanovanjem u istom objektu i to u okviru prizemnih etaža. Delatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine. Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli a u okviru većih parcela moguće je formirati niz od više lamela ili kompleks pri čemu se objekat može postaviti i na granicu susedne parcele kao dvojni uz prethodnu saglasnost suseda s tim što oba objekta moraju predstavljati oblikovnu i prostornu celinu.

**Spratnost objekta:** 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. Maksimalna spratnost je do P+4. Maksimalni indeks zauzetosti do 0.4. Maksimalni indeks izgrađenosti do 1.2. 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.

**Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele i odnosima prema susednim parcelama:**

Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obeležavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“. Minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele je 2m. Novi objekat je moguće postaviti i na granicu parcele, graditi ga kao dvojni ili u nizu ili ga postaviti na manjem odstojanju od 2m od susedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost suseda i uz uslov da se prema susedu ne mogu otvarati otvori.

**Građevinska linija:** 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“. Građevinske linije su definisane na nivou blokova. Građevinska linija je uglavnom na 5m od regulacione linije izuzev na potezima gde su već izgrađeni objekti ili gde oblik parcele ne dozvoljava veće odstojanje od regulacione linije, u ovim slučajevima građevinska linija je na 3m od regulacione. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane objekte.

**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.

**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.

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.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, grafički i tekstualni dio idejnog rješenja, tehnički opis i izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta, projektovano od strane „Studio MLV“ DOO Podgorica, na UP E4.9, zone E, koju čini katastarska parcela br.3744/1 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br.32/18), izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i osnovnim urbanističkim parametrima: indeksa zauzetosti 0,23 (planom propisano 0,4), indeksa izgrađenosti 1,20 (planom dato 1,20), spratnosti objekta P+4 (planom propisana P+4) i odnosom prema građevinskoj liniji.

Uvidom u List nepokretnosti br.5211 KO Podgorica III – prepis od 02.06.2022.godine, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 3744/1 KO Podgorica III, u susvojini Đurović Ane, Šišević Božidara i Globarević Vesne u obimu prava 1/3.

U prilogu je dostavljen i Ugovor o zajedničkim ulaganjima-gradnji, ovjeren kod notara Lidije Klikovac UZZ br.388/22 od 06.05.2022.godine, između „CG GRADNJA“ Doo Podgorica, „S&B GROUP COMPANY“ Doo Podgorica, Đurović Ane, Globarević Vesne i Šišević Božidara, koji je unesen u katastru nepokretnosti kao zabilježba tereta – List nepokretnosti 5211 KO Podgorica III, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Podgorica, u kome Đurović Ana, Globarević Vesna i Šišević Božidar daju saglasnost „CG GRADNJA“ Doo Podgorica i „S&B GROUP COMPANY“ Doo Podgorica da mogu u njihovo ime pokretati sve postupke kod nadležnih organa državne i lokalne uprave za izdavanje investicione tehničke i druge dokumentacije od UTU do građevinske i upotrebne dozvole.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Prilaz lokaciji obezbijeđen je sa sjeverno-zapadne strane, kao i južne strane urbanističke parcele. Prilazni put je definisan kat.parcelama 3727/11 vlasništvo Crna Gora, kao i kat parcelom br.3744/4 vlasništvo Đuranović Saše, Šišević Božidara i Vesne, koja je predviđena kao buduća saobraćajnica i proširenje postojeće.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „CG GRADNJA“ DOO Podgorica i „S&B GROUP COMPANY“ DOO Podgorica, na idejno arhitektonsko rješenje, za izgradnju stambeno poslovnog objekta – fazna izgradnja, projektovano od strane „Studio MLV“ DOO Podgorica na urbanističkoj parceli br. UP E4.9, koju čini katastarska parcela br. 3744/1 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br.32/18), u pogledu oblikovnosti i

materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji).

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.

Obradio:

Siniša Minić, d.i.a.



**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**



**MIRKO ŽIŽIĆ**

