



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i  
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 322  
+382 20 446 284  
fax: +382 20 446 215  
www.mepu.gov.me

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
Broj: 05-2043/2  
Podgorica, 16.03.2021.godine

UDRUŽENJE PENZIONERA

PODGORICA

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

Obrađivači:

Pavićević Nataša, sam.savjetnik I

Minić Siniša, sam.savjetnik I



MINISTAR  
Prof.dr. Ratko Mitrović

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

**CRNA GORA**  
**MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA**  
**DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Broj: 05-2043/2

Podgorica, 16.03.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1., 4. tač. 1. 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), rješavajući po zahtjevu UDRUŽENJA PENZIONERA - PODGORICA, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonsko projekta za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem, bruto građevinske površine BRGP=3.630,57 m<sup>2</sup>, na katastarskoj parceli broj 7893/52 K.O. Podgorica III, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Glavnog Grada Podgorica („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi“, br. 06/14), donosi

## R J E Š E N J E

DAJE SE UDRUŽENJU PENZIONERA - PODGORICA, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem, bruto građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža, BRGP=3.406,47 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane "ING INVEST" D.O.O. iz Danilovgrada, na katastarskoj parceli broj 7893/52 K.O. Podgorica III, u zahvatu GUR-a Podgorica, u okviru Prostorno urbanističkog plana Glavnog Grada Podgorica („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi“, br. 06/14), sa urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 1,6 (planom propisan 1,6), indeks zauzetosti 0,36 (planom propisan 0,6), spratnosti objekta: Po+P+4 (planom propisana Po+P+4), sa ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

## o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-2043/1 od 21.12.2020. godine, UDRUŽENJE PENZIONERA - Podgorica obratilo se ovom ministarstvu- Direktorat Glavnog državnog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem, bruto građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža, BRGP=3.406,47 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane "ING INVEST" D.O.O. iz Danilovgrada, na katastarskoj parceli broj 7893/52 K.O. Podgorica III, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Glavnog Grada Podgorica („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi“, br. 06/14).

Imenovani je uz zahtjev dostavio sledeću dokumentaciju: Idejno rješenje predmetnog objekta u zaštićenoj digitalnoj formi; Izjavu odgovornog projektanta "ING INVEST" D.O.O. Danilovgrad, u kojoj je utvrđeno da je idejno arhitektonsko rješenje – višeporodično stanovanje sa poslovanjem na lokaciji – kat. parcela, br. 7893/52 K.O. Podgorica III u obuhvatu PUP-a Podgorica u zahvatu GUR-a Podgorica, investitora – Udruženja penzionera-Podgorica, odrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, tj. indeksu izgrađenosti, indeksu zauzetosti, spratnosti i odnosu prema građevinskoj liniji, shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju; Zaključke Vlade Crne Gore, broj. 07-4796 od 22. oktobra 2020. godine u kojim je utvrđeno, s pozivom na član 218 a stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata da je

Vlada izdala urbanističko-tehničke uslove za izgradnju stambenog objekta za regulisanje stambenih potreba penzionera na katastarskoj parceli, br.7893/52 K.O.Podgorica III u Podgorici u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica ( " Službeni list Crne Gore " – opštinski propisi, br. 6/14); Saglasnost, izdata od strane Glavnog grada Podgorica – Direkcija za imovinu, br. 13-421/21-148

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, razmotrilo je predmetni zahtjev i raspoložive spise predmeta i odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačka 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.

Saglasnost iz stave 4. tač. 1, 2, 4 i 5 ovog člana izdaje se rješenjem u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, ovo ministarstvo- Direktorat Glavnog državnog arhitekta je na osnovu uvida u idejno rješenje arhitektonsko projekta za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem, bruto građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža, BRGP=3.406,47 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane "ING INVEST" D.O.O. iz Danilovgrada, na katastarskoj parceli broj 7893/52 K.O. Podgorica III, u zahvatu GUR-a Podgorica, u okviru Prostorno urbanističkog plana Glavnog Grada Podgorica („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi“, br. 06/14), utvrdio da je predloženo idejno rješenje u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima - sa indeksom izgrađenosti 1,6 (planom propisan 1,6), indeksom zauzetosti 0,36 (planom propisan 0,6), spratnosti objekta: Po+P+4 (planom propisana Po+P+4).

Naime uvidom u tekstualni dio Prostornog urbanističkog plana Glavnog Grada Podgorica propisano je sledeće:

Površine mješovite namjene, u koje spada lokacija predmetnog objekta, su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene. Dozvoljeni su: stambeni objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, poslovni i kancelarijski objekti, objekti za smještaj. Izuzetno se mogu dozvoliti: ostali privredni objekti, trgovački centri, benzinske pumpe, uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom.

U urbanim centrima indeks izgrađenosti je maksimalno 2,5, a indeks zauzetosti zemljišta maksimalno 0,8., dok je na drugim lokacijama u koje spada lokacija predmetnog objekta, indeks izgrađenosti maksimalno 1,6, a indeks zauzetosti zemljišta maksimalno 0,6.

Izdatim urbanističko – tehničkim uslovima, propisani su sledeći urbanistički parametri:

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata: Projektom postići vizuelno jedinstvo prostornog rješenja koje će istaći savremeni arhitektonski izraz predmetnog objekta uz poštovanje visokih standarda shodno njegovoj funkciji. Materijalizaciju objekta izvršiti u skladu sa njegovom namjenom. Fasadu objekta projektovati u skladu sa standardima energetske efikasnosti, odnosno uz poštovanje elemenata konfora. Završna obrada fasade može biti u bijeloj, sivoj ili drugoj boji pastelnog tona, poželjne su zemljane nijanse. Ukoliko su spoljašne jedinice klime uređaja postavljene na fasadi, iste je potrebno obložiti odgovarajućim materijalom u cilju postizanja veće estetske vrijednosti objekta. Fasadu objekta, uključujući i sekundarne elemente, terase, ogradne zidove terasa, lođe u ravni pročelja i sl., projektovati bez korišćenja fasadnih elemenata u antičkom, baroknom, neoklasicističkom ili sl. stilu. Krov projektovati ravan ili kosi sa maksimalnim nagibom do 15 stepeni, sakriven iza atike. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima.

Odstojanje građevinske linije od ivica katastarske parcele iznosi minimum 5,0 m. Maksimalna spartnost objekta – Po+P+4.

Uvidom u izjavu odgovornog projektanta "ING INVEST" D.O.O. iz Danilovgrada konstatovan da je idejno arhitektonsko rješenje – višeporodično stanovanje sa poslovanjem na lokaciji – kat. parcela, br. 7893/52 K.O.Podgorica III u obuhvatu PUP-a Podgorica u obuhvatu GURA-a Podgorica, investitora – Udruženja penzionera-Podgorica, izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, tj. indeksu izgrađenosti, indeksu zauzetosti, spratnosti i odnosu prema građevinskoj liniji, shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju. Napominje se da je lokacija neizgrađena i ne postoji putna infrastruktura za priključenje. Do realizacije saobraćajne infrastrukture, predviđene planskim dokumentom, priključak od ulice Veljka Vlahovića do predmetne lokacije će ići direktno preko zone namijenjene za budući bulevar.

Uvidom u List nepokretnosti 8225- prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je pravo svojine Udruženja penzionera- Podgorica u obimu 1/1 na katastarskoj parceli 7893/52 K.O.Podgorica III čime je utvrđena legitimacija investitora s pozivom na čl. 87. st. 6. a u vezi člana 91.st.1.i 3. tač.6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, koju između ostalih čini i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu( 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.

Aktom, br. 13-421/21-148, Glavni grad Podgorica- Direkcija za imovinu, u odgovoru na traženo izjašnjenje od strane ovog Direktorata Glavnog državnog arhitekta, aktom, br.41 od 01.03.2021.godine, dostavila je odgovor u kojem je konstatovano da prema podacima iz Lista nepokretnosti, broj: 720 K.O.Podgorica III, katastarska parcela broj: 5741/2 je po načinu korišćenja ulica pa shodno tome ne treba izdavanje saglasnosti za korišćenje iste za pristup parceli, a spozivom na čl. 10.stav 1. tačka 10. Zakona o državnoj imovini gdje su dobra u opštoj upotrebi su dobra koja su dostupna svima pod jednakim uslovima i njihova upotreba se vrši bez posebnih dozvola ili odobrenja nadležnih organa, putevi, trgovi, odotoci, luke, aerodromi, grdski parkovi i dr.).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo-Direktorat Glavnog Državnog arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti UDRUŽENJU PENZIONERA - PODGORICA, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem, bruto građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža, BRGP =3.406,47 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane "ING INVEST" D.O.O. iz Danilovgrada, na katastarskoj parceli broj 7893/52 K.O. Podgorica III, u zahvatu GUR-a Podgorica, u okviru Prostorno urbanističkog plana Glavnog Grada Podgorica („Sl.list Crne Gore, opštinski propisi", br. 06/14), u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Udruženje penzionera je obavezno da do prijave građenja obezbijedi prilaz izgrađenim objektima Fudbalskog saveza Crne Gore.

Saglasno izloženom, ovaj javnopravni organ odlučio 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

Nataša Pavićević, dipl. pravnik

Siniša Minić, d.i.a.



**MINISTAR**  
Prof. dr Ratko Mitrović