



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: 09-1771/4  
Podgorica, 29.12.2021. godine

**“SIGILLUM I IB” DOO**

**PODGORICA**

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu





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: 09-1771/4  
Podgorica, 29.12.2021. 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 „Sigillum i IB“ d.o.o iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP broj 7, 8, 9, 10 i dijelu UP broj 11 koje čine kat.parcele br.3587/4, 3588/1, 3587/3, 3588/3, 3589/2, 3589/3, 3590/3, 3590/1, 3591/2, 3592/3, 3592/2 KO Podgorica II, u zahvatu Urbanističkog projekta “Nova Varoš” blok H ( “Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.15/11), Glavni grad Podgorica, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** „Sigillum i IB“ d.o.o iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP broj 7, 8, 9, 10 i dijelu UP broj 11 koje čine kat.parcele br.3587/4, 3588/1, 3587/3, 3588/3, 3589/2, 3589/3, 3590/3, 3590/1, 3591/2, 3592/3, 3592/2 KO Podgorica II, u zahvatu Urbanističkog projekta “Nova Varoš” blok H ( “Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.15/11), Glavni grad Podgorica, bruto razvijene građevinske površine BRGP=3.760,02 m<sup>2</sup> (planom dozvoljeno 3.760,02 m<sup>2</sup>), ostvarenim indeksom zauzetosti tj površinom pod objektom 664.62m<sup>2</sup> ( planom dozvoljeno 664,62m<sup>2</sup> ), spratnošću (2G) + P + 4 + M ( planom dozvoljeno ((2G) + P + 4 + M) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolski prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-1771/1 od 27.10.2021.godine Glavnom državnom arhitekti obratio se „Sigillum i IB“ d.o.o iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP broj 7, 8, 9, 10 i dijelu UP broj 11 koje čine kat.parcele br.3587/4, 3588/1, 3587/3, 3588/3, 3589/2, 3589/3, 3590/3, 3590/1, 3591/2, 3592/3, 3592/2 KO Podgorica II, u zahvatu Urbanističkog projekta “Nova Varoš” blok H ( “Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.15/11), Glavni grad Podgorica, bruto razvijene građevinske površine BRGP=3.760,02 m<sup>2</sup> (planom dozvoljeno 3.760,02 m<sup>2</sup>), ostvarenim indeksom zauzetosti tj površinom pod objektom 664.62m<sup>2</sup> ( planom dozvoljeno 664,62m<sup>2</sup> ), spratnošću (2G) + P + 4 + M ( planom dozvoljeno ((2G) + P + 4 + M) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolski prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/20-909 izdate 27.08.2020.godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/17-143 izdate 13.03.2017.godine od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštite životne sredine Glavnog grada Podgorice; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/15-285 izdate 12.05.2015.godine od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštite životne sredine Glavnog grada Podgorice; Urbanističko-tehničke uslove broj: D 08-332/21-860 izdate 12.07.2021.godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice; Ugovor o zajedničkoj gradnji sačinjen dana 19.10.2021.godine u Podgorici; List nepokretnosti br. 1178 KO Podgorica II – prepis br. 101-919-51046/2021 od 22.11.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat. parcelu broj 3587/3 KO Podgorica II, List nepokretnosti br. 5856 KO Podgorica II – prepis br. 101-919-51044/2021 od 22.11.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat. parcele broj 3587/4, 3588/1 i 3588/3 KO Podgorica II; List nepokretnosti br. 1466 KO Podgorica II – izvod br. 101-919-51047/2021 od 22.11.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat. parcele broj 3589/2 i 3589/3 KO Podgorica II; List nepokretnosti br. 395 KO Podgorica II – prepis br. 101-919-51049/2021 od 22.11.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat. parcelu broj 3590/1 KO Podgorica II; List nepokretnosti br. 2079 KO Podgorica II – izvod br. 101-919-51048/2021 od 22.11.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat. parcelu broj 3590/3 KO Podgorica II; List nepokretnosti br. 1718 KO Podgorica II – prepis br. 101-919-51055/2021 od 22.11.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat. parcelu broj 3591/2 KO Podgorica II; List nepokretnosti br. 833 KO Podgorica II – prepis br. 101-919-51056/2021 od 22.11.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat. parcele broj 3592/2 i 3592/3 KO Podgorica II; 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 imenovanih, 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, 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.

Uvidom u planski dokument UP „Nova Varoš - blok H“ (“Sl. List CG - opštinski propisi broj 15/11) u smislu oblikovnog unapređenja bloka započinje formiranjem zajedničkih elemenata po kojima će se u daljoj izgradnji bloka ići ka vizuelnom „mirenju“ sada konfrontiranih fizičkih struktura. U tom smislu se prepoznaju elementi od značaja za ulicu Miljana Vukova, Marka Miljanova, Hercegovačku i ulicu Balšićevu, kao poteza sa jačom izgradnjom i izraženijim oblikovnim zahtjevima, obzirom na svoj položaj, te elementi za Hercegovačku i Balšićevu ulicu koji treba da imaju nešto mirniju izgradnju. Vlasnicima, investitorima objekata u zahvatu ovog planskog dokumenta, preporučuje se spajanje dvije ili više urbanističkih parcela. Na ovaj način će se obezbijediti smanjeni troškovi gradnje i uvećane neto površine objekata. Na početku i kraju niza objekata uz ulice Miljana Vukova planira se izgradnja objekata stanovanja s djelatnostima spratnosti P+4, sa mansardnim krovovima. Prostor između ovih objekata zatvaraju zgrade P+3 sa mansardnim krovovima, sa građevinskom linijom sa ulične strane na 2.5 metara od kolovoza. Uz ulicu Marka Miljanova planirana je izgradnja objekata za stanovanje s djelatnostima spratnosti P+4, sa mansardnim krovovima, sa građevinskom linijom sa ulične strane na 4.0 metara od kolovoza.

Namjena objekta je stanovanje sa djelatnostima u orijentacionom odnosu 50:50 procenata. Minimalno je da se poslovanje pojavi u prizemlju, ali je, ukoliko postoji potreba, moguće raditi i samo poslovni objekat. Dvorišni prepust objekta nad parkingom treba rješavati konzolno. Podzemne etaže predviđene su prvenstveno za garažu mada mogu imati i drugu namjenu. Visina prizemne etaže predviđena je do h=3.6m dok su više etaže visine h=3.0m. Pri usvajanju spratne visine objekata voditi računa da budu usaglašene sa visinama susjednih objekata. Obzirom da je planirano da se u javnoj garaži ostvaruje saobraćajni pristup dijelu obodnih objekata uz ulice Miljana Vukova, Marka Miljanova, dijelom Hercegovačke i Balšića, sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova je izvod iz projektne dokumentacije javne garaže kao bi se dobili dobri ulazni podaci za izradu projekata pojedinačnih objekata sa logičnom funkcionalnom i konstruktivnom vezom ka garaži. Garaže susjednih objekata su međusobno spojene u cilju što racionalnijeg korištenja prostora u podzemnim etažama.

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, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, kao i urbanističkim parametrima predviđenim za UP broj 7, 8, 9, 10 i dijelu UP broj 11 koje čine kat.parcele br.3587/4, 3588/1, 3587/3, 3588/3, 3589/2, 3589/3, 3590/3, 3590/1, 3591/2, 3592/3, 3592/2 KO Podgorica II, u zahvatu Urbanističkog projekta “Nova Varoš” blok H ( “Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.15/11), Glavni grad Podgorica.

Uvidom u List nepokretnosti br. 1178 KO Podgorica II – prepis br. 101-919-51046/2021 od 22.11.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela broj 3587/3 KO Podgorica II u svojini „Sigillum CO“ d.o.o Podgorica u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br. 5856 KO Podgorica II – prepis br. 101-919-51044/2021 od 22.11.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ

Podgorica, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele broj 3587/4, 3588/1 i 3588/3 KO Podgorica II u svojnini „Sigillum CO” d.o.o u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br. 1466 KO Podgorica II – izvod br. 101-919-51047/2021 od 22.11.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, utvrđeno je da su predmetne kat. parcele broj 3589/2 i 3589/3 KO Podgorica II u susvojnini „Sigillum CO” d.o.o i “Trojan tours” d.o.o u obimu ½.

Uvidom u List nepokretnosti br. 395 KO Podgorica II – prepis br. 101-919-51049/2021 od 22.11.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, utvrđeno je da pravo korišćenja na predmetnoj kat. parceli broj 3590/1 KO Podgorica II ima „Trojan tours“ d.o.o u obimu 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br. 2079 KO Podgorica II – izvod br. 101-919-51048/2021 od 22.11.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, utvrđeno je da je predmetna kat. parcela broj 3590/3 KO Podgorica II u svojnini „Trojan tours“ d.o.o u obimu 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br. 1718 KO Podgorica II – prepis br. 101-919-51055/2021 od 22.11.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, utvrđeno je da je predmetna kat. parcela broj 3591/2 KO Podgorica II u susvojnini „IB Invest“ d.o.o i „Sigillum CO“ d.o.o u obimu ½.

Uvidom u List nepokretnosti br. 833 KO Podgorica II – prepis br. 101-919-51056/2021 od 22.11.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, utvrđeno je da su predmetne kat. parcele broj 3592/2 i 3592/3 KO Podgorica II u susvojnini „Trojan tours“ d.o.o i „Sigillum CO“ d.o.o u obimu ½.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Sigillum i IB“ d.o.o iz Podgorice, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „Golden project“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP broj 7, 8, 9, 10 i dijelu UP broj 11 koje čine kat.parcele br.3587/4, 3588/1, 3587/3, 3588/3, 3589/2, 3589/3, 3590/3, 3590/1, 3591/2, 3592/3, 3592/2 KO Podgorica II, u zahvatu Urbanističkog projekta “Nova Varoš” blok H ( “Službeni list Crne Gore- opštinski propisi“ br.15/11), Glavni grad 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).

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.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

MIRKO ŽIŽIĆ

