

VLADA CRNE GORE  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Broj: 09-332/23-2153/2

Podgorica, 24.04.2023. godine

" HIFA OIL CG " D.O.O.

Adresa: Cijevna bb  
PODGORICA

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka  
s pozivom na čl. 111.st. 1. i 2 i 3. Zakona o upravnom postupku.

Aktom, br. 09-332/23-2153/1 od 15.03.2023. godine, Glavni Grad Podgorica – Služba Glavnog Gradskog arhitekta preusmjerila je na nadležnost zahtjev „ HIFA OIL CRNA GORA“ D.O.O.Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje za davanje saglasnosti za rekonstrukciju objekta benzinska stanica, sa pratećim sadržajima, postojeće spratnosti: P+1, urađen od strane " ARHICON " D.O.O.Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana 08.03.2023.godine u 13:19: 53 + 01'00' na urbanističkoj parceli UP br. 62, koja se sastoji od kat. parcela broj 164/2, 164//3 i djelova kat. parcela 166, 167, 162/1, 1588, 213/1 i 162/4 sve K.O. Cijevna, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Cijevna 2 - dio A", Glavni grad Podgorica ( " Službeni list Crne Gore" br.33/17).

**Shodno članu 111. st. 1.i 2. Zakona o upravnom postupku, u kojem je utvrđeno da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113.ovog zakona da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka i stranka da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka te da javnopravni organ obavještava stranku o rezultatima ispitnog postupka usmeno ili pisanim obavještenjem, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, na osnovu uvida u dostavljenu tehničku dokumentaciju za rekonstrukciju predmetnog objekta sa pratećim sadržajima,obavještava o sledećem utvrđenom činjeničnom stanju.**

**Naime, uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju i predmetni planski dokument, u odnosu na ovlašćenja Glavnog Državnog arhitekta, taksativno utvrđenim članom 87.st.1.i 4. tač.1. al.1.i 2. Zakona o planiranju prostora i oizgradnji objekata, utvrđeno je sledeće:**

- Dostaviti Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju za predmetnu rekonstrukciju "ARHICON " D.O.O.Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom, dana

08.03.2023. godine u 13:19: 53 + 01'00' na urbanističkoj parceli UP br. 62. Naime, u dijelu tekstualne dokumentacije Idejnog rješenja, utvrđeno je da se planirani objekat nalazi na urbanističkoj parceli UP 164/1. Neophodno je u svim djelovima tehničke dokumentacije, jasno navesti urbanističku parcelu na kojoj se gradi, sve katastarske parcele kao i njihove djelove koji joj pripadaju, sa tabelarnim prikazom ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara uz konstataciju - preciznim nalaz o saobraćajnom priključku, odnosno sa kojih saobraćajnica, odnosno katastarskih parcela i u čijem vlasništvu je ostvaren pristup objektu, te da li je isti prilaz ostvaren u skladu sa planskim dokumentom, odnosno da li je na terenu izvedena prilazna gradska saobraćajnica. Naime, lokacija na kojoj je izgrađena benzinska stanica sa auto perionicom i magacinskim prostorom, nalazi se na urbanističkoj parceli UP br. 62, koja se sastoji od kat. parcela broj 164/2, 164//3 i djelova kat. parcela 166, 167, 162/1, 1588, 213/1 i 162/4 K.O. Cijevna, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Cijevna 2 - dio A", Glavni grad Podgorica.

- Dostaviti Izjavu licencirane geodetske organizacije u originalu ili ovjerenom prepisu, sa tačnim podacima o predmetnoj lokaciji na kojoj se nalazi planirani objekat, odnosno na kojim katastarskim parcelama se nalazi planirani objekat, kao i na kojim katastarskim parcelama je ostvaren prilaz objektu i u čijem vlasništvu su iste i u kojoj površini. Dostaviti Elaborat Parcelacije, urađen po planskom dokumentu za predmetnu lokaciju, ovjeren od strane nadležne Uprave za katastar i državnu imovinu.

**-Tražene Izjave projektanta i geodetske licencirane organizacije u dijelu traženih podataka, moraju biti usaglašene;**

- Dostaviti Listove nepokretnosti – original za navedenu lokaciju, ne starije od šest mjeseci;
- Dostaviti urbanističko-tehničke uslove za rekonstrukciju pedmetnih objekata, jer se u spisima nalaze urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta – stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom ( pumpna stanica), sa pratećim sadržajima na UP 62, koja se sastoji od kat.parcela, br. 164/2, 164/3 i na djelovima kat.parcela br. 166, 167, 162/1, 1588, 213/1 i 162/4 K.O. Cijevna, izdati od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, br. 1055-1872/10 od 10.10.2017.godine;
- Kako u Listovima nepokretnosti, dobijenih sa sajta Uprave za katastar i državnu imovinu : List nepokretnosti 120-izvod za kat. parcele, br. 1588/1 i br. 1588/3 K.O.Cijevna u vlasništvu Crna Gora – Subjekt raspolaganja Glavni Grad Podgorica - Osnov sticanja - Nekategorisani putevi; List nepokretnosti 119-izvod za kat.parcele, br. 213/1, 162/1 i 162/4 K.O.Cijevna vlasništvu Crna Gora – Subjekt raspolaganja Glavni Grad Podgorica - Osnov sticanja - Pašnjaci 5 klase, to je u smislu postupanja po članu 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, potrebno dostaviti dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, u dijelu ostvarenog prilaza objektu na vlasničkom dijelu;

Osim navedenog, pošto je predmet zahtjeva i davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju benzinske stanice, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, upućuje na primjenu odredbe člana 172. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je dat pojmovnik " složeni inženjerski objekat " i utvrđeno da u složene inženjerske objekte spada, između ostalih i postrojenje za skladištenje i pretakanje nafte i derivata nafte, kapaciteta većeg od 1000 m<sup>3</sup> te u skladu sa članom 181.st.1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, građevinsku dozvolu za građenje složenog inženjerskog objekta izdaje Ministarstvo. Ukoliko se radi o kapacitetu manjem od 1000 m<sup>3</sup> onda se u predmetnoj stvari radi o inženjerskom objektu iz člana 5.stav 1, tačka 11. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. S tim u vezi, izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju, mora da sadrži i informaciju koja se odnosi na određivanje tačnog kapaciteta predmetne benzinske stanice radi određivanja nadležnosti za postupanje po zahtjevu za benzinsku stanice.

Nadalje, Idejnim rješenjem predviđena je rekonstrukcija objekta benzinske stanice postojeće spratnosti P+1. Rekonstrukcija podrazumijeva nadgradnju sprata površine **342.30m<sup>2</sup>**. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da su površine postojećih pratećih sadržaja sledeće: prizemlje - restoranski dio sa kancelarijama cca 205.14m<sup>2</sup>, prvi sprat - kancelarije i apartmani 308.84m<sup>2</sup>, autopercionica 121.32m<sup>2</sup>, magacinski prostor 2,293.69m<sup>2</sup>, nadstrešnica magacin 197.04m<sup>2</sup>.

Prodajni dio objekta (cca 103,7m<sup>2</sup>) kao pripadajući prostor benzinske stanice odvojiti i prikazati šrafurom tako da se razlikuje od pratećih sadržaja tj. restorana, kuhinje i kancelarija. Takođe je potrebno odvojeno predstaviti površine pratećih sadržaja od površine benzinske stanice, s obzirom da se radi o složenom inženjerskom objektu koji nije u nadležnosti Direktorata Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture.

**Projektni zadatak** idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Sl. List Crne Gore", br. 044/18, 043/19) tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora. Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, uključujući ugovor između projektanta i investitora, projektni zadatak i tehnički opis, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta i investitora.

U skladu sa članom 10 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Sl. List Crne Gore", br. 044/18, 043/19) kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži **tehnički opis** projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu,

potpisana od strane glavnog inženjera. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema **RAL karti**.

Potrebno je dostaviti **geodetsku podlogu** sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne starija od 6 mjeseci.

**Svi grafički prilozi** treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Sl. List Crne Gore", br. 044/18, 043/19).

**Šira situacija** planiranog stanja treba da bude preklopljena sa ortofoto snimkom, da sadrži udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost. Na širem situacionom planu je potrebno prikazati položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.

**Uža situacija** treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

**Karakteristični presjeci/izgledi** moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte, ukoliko ih ima, prikazati u siluetama.

Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legendu.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane **u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa** iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan **dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena**, ne ostane neprikazan.

S obzirom da se idejnim rješenjem predviđa **rekonstrukcija objekta**, u okviru grafičke dokumentacije idejnog rješenja neophodno je dostaviti priloge plan rušenja i plan zidanja, te adekvatnim šrafurama označiti djelove koji se ruše i djelove koji se zidaju. Takođe je potrebno dostaviti fotodokumentaciju postojećeg objekta koji je predmet rekonstrukcije. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa članom 13 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Sl. List Crne Gore" br. 44/18, 43/19).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, u smislu postupanja po članu 111. st. 2. Zakona o upravnom postupku, potrebno je da u roku od 8. dana od dana prijema ovog

rješenja date izjašnjenje na ovako utvrđeno činjenično stanje, u dijelu otklanjanja utvrđenih nepravilnosti iz tehničke dokumentacije, kao i dostavljanje traženih dokaza.

U suprotnom, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta će postupiti u smislu člana 112.st. 3. Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

Obradila:

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

*Nataša Pavićević*

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

VLADAN STEVOVIĆ M.Arch.

Vladan  
Stevović

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517,  
o=Ministarstvo ekologije prostornog  
planiranja i urbanizma,  
serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.04.24 21:24:45 +02'00'