



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: 05-332/24-1806/3  
Podgorica, 15.04.2024. godine

„ ZVJEZDANA DOLINA „ D.O.O.

Ulotina bb bb  
ANDRIJEVICA

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

Obradila,

Načelnica Direkcije

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Dostavljeno

-Naslovu;

-a/a.

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





Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 05-332/24-1806/3  
Podgorica, 15.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 st. 1 i 4. tač.1. al.1 i 2. 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 i 86/22), člana 18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „ZVJEZDANA DOLINA“ D.O.O. Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „DECOM MONTENEGRO“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana, 01.02.2024. godine u 09:19:05 +01'00', za objekat opšte namjene na katastarskoj parceli broj 49 K.O. Ulotina u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Andrijevića („Službeni list CG“, br. 40/11), Opština Andrijevića, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 30,76m<sup>2</sup> (Planom zadato 222,60 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža), donosi

## R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „ZVJEZDANA DOLINA“ D.O.O. Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „DECOM MONTENEGRO“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.02.2024. godine u 09:19:05 +01'00', za izgradnju objekta opšte namjene na katastarskoj parceli broj 49 K.O. Ulotina u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Andrijevića („Službeni list CG“, br. 40/11), Opština Andrijevića, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 30,76m<sup>2</sup> (planom zadato 222,60 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); ukupni indeks izgrađenosti 0.08 (Planom zadato 0.6); površine pod objektom 30,76 m<sup>2</sup> (Planom zadata 148,40m<sup>2</sup>); indeks zauzetosti za 0.08 (Planom zadato 0.40); spratnosti P (Planom zadata spratnost: P+Pk) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevničkoj liniji).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-1806/1 od 05.02.2024. godine, „ZVJEZDANA DOLINA“ D.O.O. Podgorica, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenjem državnih smjernica arhitekture, zahtjevom za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „DECOM MONTENEGRO“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.02.2024. godine u 09:19:05 +01'00', za izgradnju objekta opšte namjene na katastarskoj parceli broj 49 K.O. Ulotina u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Andrijevića („Službeni list CG“, br. 40/11), Opština Andrijevića, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 30,76m<sup>2</sup> (Planom zadato 222,60 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); ukupni indeks izgrađenosti 0.08 (Planom zadato 0.6); površine pod objektom 30,76 m<sup>2</sup> (Planom zadata 148,40m<sup>2</sup>); indeks zauzetosti za 0.08 (Planom zadato 0.40); spratnosti P (Planom zadata spratnost: P+Pk) - 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).

Uz zahtjev, imenovano privredno društvo je dostavilo ovom Ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Izjavu odgovornog inženjera „DECOM MONTENEGRO “ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.02.2024. godine u 09:19:05 +01'00', da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima, pravilima struke i urbanističko-tehničkim uslovima i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, razmotrio je predmetni zahtjev i spise predmeta, pa je odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih 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, 86/22 i 4/23), 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.

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.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dalo Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da je idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „DECOM MONTENEGRO “ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.02.2024. godine u 09:19:05 +01'00', za izgradnju objekta opšte namjene na katastarskoj parceli broj 49 K.O. Ulotina u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Andrijevica (“Službeni list CG”, br. 40/11), Opština Andrijevica, ukupne bruto razvijene građevinske

površine nadzemnih etaža 30,76m<sup>2</sup> (Planom zadato 222,60 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); ukupni indeks izgrađenosti 0.08 (Planom zadato 0.6); površine pod objektom 30,76 m<sup>2</sup> (Planom zadato 148,40m<sup>2</sup>); indeks zauzetosti za 0.08 (Planom zadato 0.40); spratnosti P (Planom zadato spratnost: P+Pk) – usklađeno u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Decom Montenegro“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.02.2024. godine u 09:19:05 +01'00', za objekat opšte namjene na katastarskoj parceli broj 49 K.O. Ulotina u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Andrijevice (“Službeni list CG”, br. 40/11), Opština Andrijevice, utvrđeno je sljedeće:

Naime, Idejnim rješenjem, predviđena je izgradnja objekta opšte namjene, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 30,76m<sup>2</sup> (planom zadato 222,60 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); ukupni indeks izgrađenosti 0.08 (Planom zadato 0.6); površine pod objektom 30,76 m<sup>2</sup> (Planom zadato 148,40m<sup>2</sup>); indeks zauzetosti za 0.08 (planom zadato 0.40); spratnosti P (Planom zadato spratnost: P+Pk). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom a uvidom korigovano idejno rješenje, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevniskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

*Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja, iz Urbanističko-tehničkih uslova, propisano je da objekat treba graditi prema uslovima za zaštitu prirode, očuvanja postojećeg vodotoka, vazduha i flore.*

Uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da je projektovana izgradnja objekta opšte namjene, spratnosti P, pozicioniran na sjeverozapadnom dijelu parcele. Oblik i forma objekta inspirisana je planiskim predjelima i objektima karakterističnim za ovo podneblje.

Shodno navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja.

Uvidom u List nepokretnosti 231 – izvod, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Andrijevice, utvrđeno je pravo svojine u obimu 1/1 „ZVJEZDANA DOLINA“ D.O.O. Podgorica, čime je utvrđena legitimacija 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.

Sledstveno izloženom, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje Državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „ZVJEZDANA DOLINA“ D.O.O. Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „DECOM MONTENEGRO“ D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.02.2024. godine u 09:19:05 +01'00', za izgradnju objekta opšte namjene na katastarskoj parceli broj 49 K.O. Ulotina u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Andrijevice (“Službeni list CG”, br. 40/11), Opština Andrijevice, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 30,76m<sup>2</sup> (planom zadato 222,60 m<sup>2</sup>

nadzemnih etaža); ukupni indeks izgrađenosti 0.08 (planom zadato 0.6); površine pod objektom 30,76 m<sup>2</sup> (Planom zadata 148,40m<sup>2</sup>); indeks zauzetosti za 0.08 (planom zadato 0.40); spratnosti P (Planom zadata spratnost: P+Pk) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj 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.

Rješenje obradila:  
Načelnica Direkcije,  
Pavičević Nataša, dipl.pravnik

*Pavičević Nataša*

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

*Siniša Minić*  
Siniša Minić, dipl.inž.arh.

