



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

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
Br. 09-332/22-2858/2  
Podgorica, 29.04.2022.godine

„CEROVO“ D.O.O.

BAR

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Mirko Žižić - dipl.inž.arh.



Dostavljeno.  
-Naslovu;  
- a/a.



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: 09-332/22-2858/2  
Podgorica, 29.04.2022. 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 investitora „CEROVO“ D.O.O. iz Bara, za izgradnju poslovno skladišnog objekta, na djelovima urbanističkih parcela broj UP95, UP96, UP98, UP 99, na katastarskim parcelama br. 5030/4, 5030/6, 5030/7, 5033/2, 5033/5, 5033/6, 5033/7 i 5036/3 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „DAJBABSKA GORA“, Podgorica („Sl. list Crne Gore, opštinski propisi, broj 52/18), donosi

## R J E Š E N J E

Daje se saglasnost investitoru „CEROVO“ D.O.O. iz Bara, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovno skladišnog objekta – fazna izgradnja, BRGP objekta 4.545, 00 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane „Studio Projekt“ D.O.O. Podgorica na djelovima urbanističkih parcela broj UP95, UP96, UP98, UP 99, na katastarskim parcelama br. 5030/4, 5030/6, 5030/7, 5033/2, 5033/5, 5033/6, 5033/7 i 5036/3 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „DAJBABSKA GORA“, Podgorica („Sl. list Crne Gore, opštinski propisi, broj 52/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i usklađenosti osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,38 (Planom propisan 0,4), indeks izgrađenosti 0,83 (planom propisan 1,2), spratnosti objekta: P+2/P (Planom propisana spratnost: P+3) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji. Za objekat i lokaciju je obezbijeđen saobraćajni pristup u skladu sa planskim dokumentom na vlasničkim djelovima katastarskih parcela i to na katastarskim parcelama: br. 5030/5, 5036/1 i 5033/3 sve K.O. Podgorica III.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-2858/1 od 18.04.2022. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta, Glavnom državnom arhitekti, obratilo se „CEROVO“ D.O.O. iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovno skladišnog objekta, na djelovima urbanističkih parcela broj UP95, UP96, UP98, UP 99, na katastarskim parcelama, br. 5030/4, 5030/6, 5030/7, 5033/2, 5033/5, 5033/6, 5033/7 i 5036/3 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „DAJBABSKA GORA“, Podgorica („Sl. list Crne Gore, opštinski propisi, broj 52/18), Opština Podgorica, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i usklađenosti sa planskim dokumentom osnovnih urbanističkih parametara.

Uz zahtjev, imenovano privrdno društvo je dostavilo ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/19-322 od 20.05.2019. godine, Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/19-143 od 20.03.2019. godine, Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/19-2853 od 06.06.2019. godine, Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/19-2854 od 06.06.2019. godine koji su izdati od strane sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni Grad Podgorica; Izjavu projektanta "Studio Projekt" D.O.O. Podgorica od 19.04.2022.godine u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i navedenim urbanističko-tehničkim uslovima sa tabelarnim prikazom o planiranim i ostvarenim urbanističkim parametrima i konstatacijom o ostvarenom saobraćajnom priključku u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima; izjavu „Ekvidistanca“ D.O.O iz Bara, kao licencirane geodetske organizacije iz aprila 2022.godine u kojoj je potvrđena identifikacija lokacije planiranog objekta kao i njen sastav, odnosno navođenje katastarskih parcela koje ulaze u sastav predmetnih urbanističkih parcela na kojim se planira izgradnja predmetnog objekta; Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – Parcelacija po Detaljnom urbanističkom planu na kat. parcelama br. 5030/1, 5033/1, 5033/2, 5033/3, 5033/4 i 5036/1 sve K.O.Podgorica III iz maja 2021.godine, urađen od strane D.O.O. „Geo-Zeno“, D.O.O.P odgorica, a ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Podgorica i Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta urađen 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, 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.

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.

Članom 237 Zakona propisano je da do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele

ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Naime, Smjernicama Detaljnog urbanističkog plana "DAJBABSKA GORA", propisano su URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI za izgradnju objekata:

U skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora, urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge. U daljem tekstu date su bliže smjernice za sprovođenje plana.

#### Parcelacija i regulacija:

Ukupan prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice ili javne površine.

Na grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela, građevinske i regulacione linije.

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren. Građevinska linija za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je grafički i koordinatama karakterističnih tačaka, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

Spratnost objekata data je na grafičkim priložima kao granična spratnost, do koje se objekat može graditi.

#### MJEŠOVITA NAMJENA:

U zavisnosti od potreba investitora, a u skladu sa predviđenom namjenom na urbanističkim parcelama mogu se predvidjeti: Stambeni i stambeno-poslovni objekti; Poslovni objekti; objekti koji ne ometaju stanovanje, a koji služe za opsluživanje područja, poput: trgovina, ugostiteljskih objekata, objekata društvenih djelatnosti; objekti za smještaj turista; privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitniju smetnju pretežnoj namjeni; objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja;

Maksimalna indeks zauzetosti parcele je 0.4

Maksimalni indeks izgrađenosti parcele je 1.2

Maksimalna spratnost objekata je P+3.

#### PLANIRANI OBJEKTI:

U zoni DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je izgradnja objekata uz ispunjavanje propisanih uslova: Maksimalna BGP prizemlja i objekta data je u tabeli. Maksimalna spratnost objekata data je u tabeli. Spratnost je data u grafičkim priložima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena ili podruma. Građevinska linija prikazana u grafičkom prilogu i označena sa GL1 takođe predstavlja i građevinsku liniju GL2. Građevinske linije su date grafički i definisane su koordinatama karakterističnih tačaka što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele. Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta. Kota prizemlja dozvoljena je do 1,20 m od kote terena. Krovove raditi ravne ili kose, dvovodne ili viševodne. Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.

Urbanističke parcele date u grafičkim priložima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje parametara datih u tabeli.

Na jednoj parceli moguće je graditi više od jednog objekta u okviru urbanističkih parametara datih na nivou parcele.

Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama-lamelama, obavezna je izrada Idejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da ima Izjava projektanta "Studio Projekt" D.O.O. Podgorica od 19.04.2022.godine u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i navedenim urbanističko-tehničkim uslovima sa tabelarnim prikazom o planiranim i ostvarenim urbanističkim parametrima i konstatacijom o ostvarenom saobraćajnom priključku u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima.

Uvidom u Izjavu „Ekvidistanca“ D.O.O iz Bara, kao licencirane geodetske organizacije iz aprila 2022.godine utvrđena je identifikacija lokacije planiranog objekta kao i njen sastav, odnosno navođenje katastarskih parcela koje ulaze u sastav predmetnih urbanističkih parcela na kojim se planira izgradnja predmetnog objekta.Naime, projektovani objekat prema idejnom rješenju se nalazi na djelovima urbanističkih parcela: UP 95, UP 96, UP 99, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Dajbabska gora „ Opština Podgorica, koje čine kat. parcele, br. 5030/4,5030/6,5030/7,5033/5, 5033/2, 5033/6, 5036/3, sve K.O.Podgorica III,sa ostvarenim saobraćajnim priključkom na vlasničkim katastarskim parcelama sa zapadne strane na kat. parceli br. 5030/5 K.O.Podgorica III, istočne strane na kat. parceli br. 5036/1 K.O.Podgorica III i sa južne strane na kat. parceli br. 5033/3 K.O.Podgorica III.

Uvidom u List nepokretnosti 8174- prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je da se kat. parcele, br. 5030/4,5030/6, 5030/7 sve K.O.Podgorica III, nalaze u svojini „ Cerovo „ D.O.O.Bar. Uvidom u List nepokretnosti 7178- prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je da se kat. parcele, br. 5033/2,5033/5, 5033/6, 5033/7 sve K.O.Podgorica III, nalaze u svojini „ Cerovo „ D.O.O.Bar, a kat. parcela 5036/3 K.O.Podgorica III se prema Listu nepokretnosti 5928 se nalazi u svojini „ Cerovo „ D.O.O.Bar, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, smislu člana 91. stav 1 i stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalih, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljište (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.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara Za objekat i lokaciju je obezbijeđen saobraćajni pristup u skladu sa planskim dokumentom, na vlasničkim katastarskim parcelama br. 5030/5, 5036/1 i 5033/3 sve K.O.Podgorica III, prema katastarskoj evidenciji, shodno Listovima nepokretnosti 8174-prepis, 7178-prepis i 5928-prepis, čime su se stekli uslovi za primjenu člana 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „CEROVO“ D.O.O. iz Bara, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovno skladišnog objekta – fazna izgradnja, BRGP objekta 4.545, 00 m2, projektovanog od strane "Studio Projekt" D.O.O. Podgorica na djelovima urbanističkih parcela broj UP95, UP96, UP98, UP 99, na katastarskim parcelama

br. 5030/4, 5030/6, 5030/7, 5033/2, 5033/5, 5033/6, 5033/7 i 5036/3 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "DAJBABSKA GORA", Podgorica („Sl. list Crne Gore, opštinski propisi, broj 52/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i usklađenosti osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,38 (Planom propisan 0,4), indeks izgrađenosti 0,83 (planom propisan 1,2), spratnosti objekta: P+2/P (Planom propisana spratnost: P+3) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim pristupom u skladu sa planskim dokumentom na vlasničkim djelovima katastarskih parcela i to na katastarskim parcelama: br. 5030/5, 5036/1 i 5033/3 sve K.O.Podgorica III.

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, dipl.inž.arh

