



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

Broj: 09-332/23-11003/4  
Datum: 04.03.2025.godine

„Central Invest“ d.o.o. iz Podgorice

**PODGORICA**  
Franca Rozmana bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**MINISTAR**

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine  
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: 09-332/23-11003/4  
Datum: 04.03.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat glavnog državnog 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 i 86/22), člana 18, člana 112 i člana 116 Zakona o Upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „Central Invest” d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane “A12 Project” d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.12.2023. godine u 07:42:25 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene – stanovanje sa poslovanjem na UP F3337 i UP F3338, koje čine katastarske parcele broj 3336, 3337, 3338 KO Podgorica III, u zahvatu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta “Stara Varoš” („Službeni list Crne Gore” – opštinski propisi broj 23/12), Glavni grad Podgorica, donosi

## RJEŠENJE

**Odbija se** zahtjev „Central Invest” d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane “A12 Project” d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.12.2023. godine u 07:42:25 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene – stanovanje sa poslovanjem na UP F3337 i UP F3338, koje čine katastarske parcele broj 3336, 3337, 3338 KO Podgorica III, u zahvatu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta “Stara Varoš” („Službeni list Crne Gore” – opštinski propisi broj 23/12), Glavni grad Podgorica.

## Obrazloženje

Aktom broj 09-332/23-11003/1 od 29.12.2023.godine, Direktoratu ovog Ministarstva, obratio se „Central Invest” d.o.o. iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane “A12 Project” d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.12.2023. godine u 07:42:25 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene – stanovanje sa poslovanjem na UP F3337 i UP F3338, koje čine katastarske parcele broj 3336, 3337, 3338 KO Podgorica III, u zahvatu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta “Stara Varoš” („Službeni list Crne Gore” – opštinski propisi broj 23/12), Glavni grad Podgorica.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog 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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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.

**Uvidom u dostavljeno idejno rješenje i predmetni planski dokument ovaj Direktorat utvrdio je sljedeće nepravilnosti:**

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta mješovite namjene - stanovanje sa poslovanje na urbanističkoj parceli UP F 3337 koju čine katastarske parcele broj 3336 i 3337 KO Podgorica III i urbanističkoj parceli UP F 3338 koju čini katastarska parcela broj 3338 KO Podgorica III, u zahvatu UP-a "Stara Varoš" Izmjene i dopune ("Sl. list CG" – opštinski propisi broj 23/12).

Planskim dokumentom propisano je da se u slučaju izgradnje novog objekta umjesto postojećeg, obavezno mora poštovati horizontalni gabarit objekta tj. građevinske linije horizontalnog gabarita postojećeg objekta. Smjernicama iz planskog dokumenta predviđeno je da se u okviru predmetne namjene na parceli može graditi jedan objekat i to kao slobodnostojeći ili dvojni objekat, te da je moguće ukрупnjavati urbanističke parcele u slučaju kada se za dvije susjedne parcele planskim dokumentom predviđa izgradnja dvojnog objekta (kao što je prikazano na grafičkom prilogu 10\_1 Plan parcelacije, nivelacije i regulacije, za urbanističku parcelu UPF3338 kao i susjednu parcelu UPF3340, koja nije predmet tehničke dokumentacije).

Daljim uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji predviđen slobodnostojeći objekat na dvije urbanističke parcele i to UPF3337 i UPF3338, pri čemu nisu ispoštovani horizontalni gabariti odnosno građevinske linije horizontalnog gabarita postojećih objekata prikazane na grafičkom prilogu, kao ni gore navedeni uslov koji definiše da se parcele mogu udruživati ako je na njima planskim dokumentom predviđena izgradnja dvojnog objekta. Idejno rješenje je potrebno korigovati i uskladiti sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-332/23-11003/2 od 11.06.2024. godine - dokaz povratnica broj 09-332/23-11003/2, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 15.06.2024. godine.

S' tim u vezi, investitor je dostavio Izjašnjenje aktom broj: 09-332/23-11003/3 od 05.07.2024.godine.

Nakon izvršenog uvida u planski dokument, dostavljeno idejno rješenje kao i priloženo Izjašnjenje od strane „Central Invest“ d.o.o. iz Podgorice i "A12 Project" d.o.o. iz Podgorice od 05.07.2024. godine, ovo Ministarstvo, Direktorat glavnog državnog arhitekta, je utvrdio da nijesu ispravljani tehnički nedostaci, navedeni u obavještenju ovog Direktorata od 11.06.2024. godine.

Poglavlje 5.7. *Elementi urbanističke regulacije*, propisuje da je građevinska linija ovim Planom prikazana na način da se poklapa sa linijama horizontalnog gabarita objekta, bilo da se radi o dogradnji postojećeg ili izgradnji novog objekta, i zavisi od uslova na svakoj parceli (položaja postojećeg objekta na parceli i susjednih objekata). Osnova svakog postojećeg objekta je prikazana na svim grafičkim priložima Plana, a za nove objekta prikazana je na grafičkim priložima planskog rješenja.

Dalje je Izmjenama i dopunama UP-a „Stara Varoš“, poglavlje 5.8.2.2. *Urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene uz ulicu Kralja Nikole – zone B, F, podnaslov Poglavlje za izgradnju objekata*, propisano da su planom definisane građevinske linije u okviru kojih treba postaviti gabarit planiranog objekta. Navedena smjernica UP-a (u grafičkom dijelu Plana) jasno definiše gabarit planiranog objekta. U planu dati kapaciteti za svaku od parcela su maksimalno

mogući, dok su obavezujući gabarit i spratnost objekta. Shodno svemu navedenom, napominjemo da u tekstualnom dijelu plana nisu opisno navedena udaljenja objekata od granice susjednih parcela već se isključivo imaju koristiti prethodno navedene odredbe (grafički date građevinske linije) koje se tiču položaja i horizontalnog gabarita objekata na parceli.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je projektom planirana izgradnja slobodnostojećeg objekta na urbanističkim parcelama UPF3337 i UPF3338, pri čemu nisu ispoštovani horizontalni gabariti odnosno građevinske linije prikazane na grafičkom prilogu za predmetne parcele.

Osim toga, planskim dokumentom data je mogućnost izgradnje slobodnostojećih ili dvojnih objekata. U skladu s tim definisani su urbanistički parametri za zonu F i to za parcele površine do 600m<sup>2</sup> za izgradnju slobodnostojećih objekata, indeks zauzetosti 0.4 i indeks izgrađenosti 2.0, dok je za parcele do 1200m<sup>2</sup> za izgradnju dvojnih objekata indeks zauzetosti 0.5 i indeks izgrađenosti 2.5. Takođe data je napomena da su u tabelarnom prikazu navedeni maksimalni parametri (Iz – 0.5 i II – 2.5), u slučaju kada se dvije susjedne parcele duž ulice objedinjuju u jedinstvenu urbanističku parcelu za koju se planira izgradnja dvojnog objekta (kao je što je prikazano na grafičkom prilogu 10\_1 Plan parcelacije, nivelacije i regulacije, za urbanističku parcelu UPF338 i susjednu parcelu UPF3340, koja nije predmet ove tehničke dokumentacije). Shodno navedenom, ovaj Direktorata je zaključio da je udruživanje parcela moguće samo za parcele za koje je planom predviđeno građenje dvojnog objekta u grafičkom dijelu.

Takođe naglašavamo da, iako je u okviru tehničke dokumentacije dostavljenog idejnog rješenja navedeno da se radi o dvojnog objektu, isti ne zadovoljava te uslove s obzirom da dvojni objekat podrazumijeva da su na dvije susjedne parcele sagrađena dva objekta koji se dodiruju na graničnoj liniji. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je projektom planiran jedan slobodnostojeći objekat na dvije susjedne urbanističke parcele UPF3337 i UPF3338, za koje nije moguće izvršiti udruživanje odnosno korigovanje planom datih građevinskih linija, te da su prilikom obračuna urbanističkih parametara korišćene uvećane vrijednosti koje se koriste isključivo prilikom projektovanja dvojnog objekta, što u ovom slučaju nije moguće.

Shodno svemu navedenom, ovaj Direktorata je utvrdio da dostavljeno idejno rješenje nije urađeno u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta koje se odnose na građevinsku liniju i osnovne urbanističke parametre, te je shodno citiranom članu 111 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na čl. 87.st.4.tač.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ovo Ministarstvo donijelo odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja, budući da nijesu otklonjeni tehnički nedostaci, navedeni u obavještenju ovog Direktorata od 11.06.2024. godine.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

