



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta  
i razvoj arhitekture

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj:09-332/23-2131/7  
Podgorica, 13.04.2023. godine

**“ SINCOMMERCE “ D.O.O.**

**Adresa: Ulica Čemovsko Polje bb  
PODGORICA**

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

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, dipl.inž.arh.

**V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**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: 2023.04.13 12:58:58 +02'00'

Dostavljeno:

- naslovu;

- a/a.



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj: 09-332/23-2131/7  
Podgorica, 13.04.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87, st. 4.tač.1.al.1. i 2., 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), rješavajući po zahtjevu „SINCOMMERCE“ D.O.O.Podgorica, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane „STUDIO GRAD“ D.O.O. Podgorica i ovjeren elektronskim potpisom dana 14.03.2023. godine u 17:17:06, +01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene – poslovno servisni centar – fazna izgradnja, na urbanističkoj parceli, br.UP 22, koju čini katastarska parcela br.1289/5 K.O. Dajbabe u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dajbabe -Zelenika - Dio planske zone 11“, („Službeni list Crne Gore“ br. /15), Glavni Grad Podgorica, donosi

## R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „ SINCOMMERCE “ D.O.O.Podgorica, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane „STUDIO GRAD“ D.O.O. Podgorica ,ovjeren elektronskim potpisom dana 14.03.2023. u 17:17:06, +01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene – poslovno servisni centar – fazna izgradnja, na urbanističkoj parceli, br. UP 22, koju čini katastarska parcela br.1289/5 K.O.Dajbabe u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dajbabe -Zelenika - Dio planske zone 11“, („Službeni list Crne Gore“ br. /15), Glavni Grad Podgorica, ukupne bruto građevinske površine svih etaža objekta  $BRGP = 1.816,42 + 2.421,51 = 4.237,93$  m<sup>2</sup>, jer je utvrđeno, da je isto **izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara**: indeks zauzetosti 0,35 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,509 (Planom propisan 0,51), spratnosti objekta : Po+VP/P+1 (planom propisana Po/Su+VP/P+1), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom objektu shodno planskom dokumentu.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.09-332/23-2131/61 od 10.03.2023.godine, „ SINCOMMERCE “ D.O.O.Podgorica, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom Državnom arhitekti, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane „STUDIO GRAD“ D.O.O. Podgorica i ovjeren elektronskim potpisom dana 14.03.2023. u 17:17:06, +01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene – poslovno servisni centar – fazna izgradnja, na urbanističkoj parceli, br. UP 22, koju čine katastarske parcele, br. 1289/5 K.O.Dajbabe u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dajbabe -Zelenika - Dio planske zone 11“, („Službeni list Crne Gore“ br. /15), Glavni Grad Podgorica, bruto građevinske površine svih etaža objekta  $BRGP = 1.816,42 + 2.421,51 = 4.237,93$  m<sup>2</sup>, u smislu arhitektonskog



oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,35 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,509 (planom propisan 0,51), spratnosti objekta : Po+VP/P+1 (planom propisana Po/Su+VP/P+1), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom objektu shodno planskom dokumentu.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoju arhitekture, Glavnom državnom arhitekti, sledeće dokaze: urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 22 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Dajbabe Zelenika -Dio Planske Zone 11 " u Podgorici, izdati od strane Glavnog Grada Podgorica – Sekretarijat za planiranje prostor i održivi razvoj, br. 08-332/22-1089 od 06.07.2022. godine; Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - Parcelacija po Detaljnom urbanističkom planu " Dajbabe Zelenika - Dio Planske Zone 11 " u Podgorici za kat. parcele, br. 1289/1 i 1289/3 K.O.Dajbabe, urađen od strane Licencirane geodetske organizacije " Geoengineering " D.O.O.Podgorica, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu; List nepokretnosti 635-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Podgorica, br. 101-919-630/2023 od 11.03.2023. godine za kat. parcelu, br. 1289/1 K.O. Dajbabe; Izjavu geodetske licencirane organizacije " Geo Engineering " D.O.O.Podgorica od 04.aprila 2023. godine u kojoj je utvrđeno da se planirani objekat centralnih djelatnosti nalazi na kat. parcelama, br. 1289/4 i 1289/5 sve K.O.Dajbabe; Izjavu projektanta „ STUDIO GRAD“ D.O.O. Podgorica u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-332/22-1089 od 06.07.2022. godine, odnosno da je idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju koje su date urbanističko-tehničkim uslovima i osnovnim urbanističkim parametrima te da se predmetnim urbanističkoj parceli pristupa javnim nekategorisanim putem na kat. parceli br.1288/1 K.O.Dajbabe, a saobraćajni priključak je idejnim rješenjem organizovan sa planom definisane saobraćajnice koja je trasirana katastarskom parcelom, br.1289/1 K.O.Dajbabe, koja svojina investitora „Sincommerce „ D.O.O.Podgorica u svemu prema ovjerenom Elaboratu, koji je sastavni dio Idejnog rješenja. U Izjavi je dat tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara objekta; Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.al.1 i 2, tač. 2-6 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 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, propisano 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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene – poslovno servisni centar – fazna izgradnja, na urbanističkoj parceli, br. UP 22, koju čini katastarska parcela br.1289/5 K.O.Dajbabe u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dajbabe -Zelenika - Dio planske zone 11“, („Službeni list Crne Gore“ br. /15), Glavni Grad Podgorica, ukupne bruto građevinske površine svih etaža objekta BRGP= 1.816,42+2.421,51=4.237,93 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane „STUDIO GRAD“ D.O.O. Podgorica i ovjeren elektronskim potpisom dana 14.03.2023. u 17:17:06, +01'00', investitora „SINCOMMERCE“ D.O.O. Podgorica da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,35 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,509 (Planom propisan 0,51), spratnost objekta: Po+VP/P+1 (Planom propisana: Po/Su+VP/P+1), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim saobraćajnim priključkom objektu shodno planskom dokumentu.

Naime, uvidom u planski dokument - Detaljnim urbanističkim planom „ Dajbabe -Zelenika - Dio planske zone 11“, Opština Podgorica, između ostalog propisano je sledeće:  
Uslovi za uređenje prostora:

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Građevinska linija definiše granicu iznad i ispod površine zemlje do koje se može graditi objekat i definisana je grafički i opisno. Građevinska linija (GL1) prema javnoj površini i prema susjednim parcelama je definisana grafički. Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta i može biti do min,1,00m od granice urbanističke parcele. Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi) i poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL1).

Vertikalni gabarit definisan je spratnošću označenom na grafičkom prilogu koja predstavlja nadzemne etaže i opisno za podzemne etaže. Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji ulične mreže i terena. Nove saobraćajnice se povezuju na već nivelaciono definisane.

Uređenje terena: Obavezna je izrada projekta uređenja terena kojim će se predvidjeti zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u skladu sa namjenom objekta, čuvanje postojećeg zelenila i novo ozelenjavanje autohtonim zelenilom.

#### **Smjernice za izdavanje urbanističko tehničkih uslova:**

##### **Mješovita namjena:**

/UP10, UP11, UP12, UP12a UP13, UP14, UP15, UP16, UP17,UP17a, UP18, UP18a, UP19, UP20, UP21, UP22, UP23 UP24, UP25, UP26, UP27/ se nalaze u zoni mješovite namjene.

U okviru zone sa mješovitom namjenom planirane su urbanističke parcele za izgradnju objekata koje služe za opsluživanje područja i to: trgovina, privredni objekti, skladišta, stovarišta, objekti komunalnih servisa. Prilikom izrade projektne dokumentacije odrediće se precizna namjena objekta u skladu sa navedenim opštim namjenama.

Indeks zauzetosti i Indeks izgrađenosti dati su u tabeli, i za UP22 iznose: Iz= 0.40, li=0.51, sa vrstama objekata – trgovina, privredni objekti, skladišta, stovarišta, objekti komunalnih servisa.



Maksimalna spratnost data je na grafičkom prilogu i u tabeli, i za predmetnu up22 iznosi VP - P+1.

Daje se mogućnost izgradnje podrumske ili suterenske etaže.

Podrumske i suterenske etaže koje se koriste za garažiranje ne ulaze u obračun BGP.

Obavezno je obezbijediti parkiranje unutar objekta ili na parceli prema normativima datim u Poglavlju „Saobraćaj“.

Naime, uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je data Izjava projektanta „STUDIO GRAD“ D.O.O. Podgorica u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-332/22-1089 od 06.07.2022. godine, odnosno da je idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju koje su date urbanističko-tehničkim uslovima i osnovnim urbanističkim parametrima te da se predmetnim urbanističkoj parceli pristupa javnim nekategorisanim putem na kat. parceli br.1288/1 K.O.Dajbabe, a saobraćajni priključak je idejnim rješenjem organizovan sa planom definisane saobraćajnice koja je trasirana katastarskom parcelom, br. 1289/1 K.O.Dajbabe koja svojina investitora „Sincommerce“ D.O.O.Podgorica u svemu prema ovjerenom Elaboratu, koji je sastavni dio Idejnog rješenja. U Izjavi je dat tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara objekta.

U spisima predmeta utvrđeno je da je dostavljena i Izjava licencirane geodetske organizacije "GEOENGINEERING" D.O.O.Podgorica od 06.04.2023. godine u kojoj je utvrđeno da se planirani objekat centralnih djelatnosti, investitora " SINCOMMERCE " D.O.O.Podgorica nalazi na kat. parceli br. 1289/5 K.O.Dajbabe i da su predmetne katastarske parcele nastale djelimičnom parcelacijom po Detaljnom urbanističkom planu " Dajbabe Zelenika – dio planske zone 11 " – List nepokretnosti 635 i svojina su 1/1 gore imenovanog privrednog društva. Katastarska parcela, br. 1289/5 K.O.Dajbabe u potpunosti odgovara urbanističkoj parceli, br. UP 22, a za navedenu kat.parcelu, saobraćajni priključak je idejnim rješenjem organizovan sa planskim dokumentom definisane saobraćajnice koja je trasirana djelovima parcela: 1288/1 K.O.Dajbabe, koja je svojina 1/1 Crne Gore a subjekt raspolaganja : Glavni grad Podgorica - List nepokretnosti 54, po kulturi nekategorisani put i kat. parcela, br. 1298 K.O.Dajbabe, koja je svojina " SINCOMMERCE" D.O.O.Podgorica – List nepokretnosti - 635 po kulturi pašnjak 5. klase.Trenutno se urbanističkoj parceli pristupa makadamskim putem koji prolazi preko navedenih parcela.

Uvidom u List nepokretnosti 635-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Podgorica od 21.03.2023.godine, utvrđeno je pravo svojine "Sincommerce" D.O.O. Podgorica, na kat. parceli, br. 1289/5 K.O.Dajbabe u obimu prava 1/1, čime su ispunjeni uslovi za legitimaciju stranke u postupku, odnosno 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.

Što se tiče ostvarenog prilaza objektu, shodno Izjavi geodetske licencirane organizacije GEOENGINEERING" D.O.O.Podgorica od 06.04.2023. godine, u kojoj je utvrđeno da je saobraćajni priključak, idejnim rješenjem organizovan sa planskim dokumentom definisane saobraćajnice koja je trasirana djelovima parcela: 1288/1 K.O.Dajbabe, koja je svojina 1/1 Crne Gore a subjekt raspolaganja : Glavni grad Podgorica - List nepokretnosti 54 - prepis po kulturi nekategorisani put i kat. parcela, br. 1298 K.O.Dajbabe, koja je svojina "SINCOMMERCE" D.O.O.Podgorica – List nepokretnosti - 635 po kulturi pašnjak 5. Klase, te da se trenutno na urbanističkoj parceli pristupa makadamskim putem koji prolazi preko



navedenih parcela, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, upućuje na obavezu investitora da prije podnošenja Prijave nadležnom inspekcijskom organu riješi imovinsko-pravne odnose sa nadležnim organom na kat. parceli br. 1288/1 K.O.Dajbabe, koja je svojina 1/1 Crne Gore a subjekt raspolaganja : Glavni grad Podgorica - List nepokretnosti 54 - prepis po kulturi nekategorisani put, radi obezbjeđivanja prilaza objekta ali na vlasničkom dijelu opisane lokacije u smislu citiranog člana 91.st.3.tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru " SINCOMMERCE " D.O.O.Podgorica, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane „STUDIO GRAD“ D.O.O. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom dana 14.03.2023. u 17:17:06, +01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene – poslovno servisni centar – fazna izgradnja, na urbanističkoj parceli, br. UP 22, koju čine katastarska parcela br.1289/5 K.O.Dajbabe u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dajbabe -Zelenika - Dio planske zone 11“, („Službeni list Crne Gore“ br. /15), Glavni Grad Podgorica, ukupne bruto građevinske površine svih etaža objekta BRGP= 1.816,42+2.421,51=4.237,93 m<sup>2</sup>, jer je utvrđeno, da je isto **izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara**: indeks zauzetosti 0,35 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,509 (planom propisan 0,51), spratnosti objekta: Po+VP/P+1(Planom propisana Po/Su+VP/P+1), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom objektu shodno planskom dokumentu.

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.

Obradili:

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Siniša Minić, dipl.inž.arh.

*Nataša Pavićević*

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

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: 2023.04.13 12:57:59 +02'00'