



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

Broj:09-332/23-4040/6
Podgorica, 25.08.2023. godine


ANĐELIĆ ŽELJKO

**Adresa:Ulica, Kalušići bb
PLJEVLJA**

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

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik, 

Minić Siniša, dipl.inž.arh 

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

Dostavljeno:

- naslovu;

-a/a.

**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: 2023.08.25 13:16:22 +02'00'



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

Broj:09-332/23-4040/6
Podgorica, 25.08.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 st. 1. i 4. tač.1.al.1 i 2. i čl. 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 ANĐELIĆ ŽELJKA, iz Pljevalja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža: $1445,45 \text{ m}^2 + 2986,52 = 4.431,97 \text{ m}^2$, na kat. parceli br. 1955/1 K.O. Pljevlja, na dijelu urbanističke parcele br. UP.131, projektovanog od strane "SEDAM – ING" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom, dana 12.05.2023. u 11:09:40, +02'000, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "CENTAR I" – izmjene i dopune, Opština Pljevlja ("Službeni List Crne Gore", opštinski propisi, br. 35/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost ANĐELIĆ ŽELJKU, iz Pljevalja, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža: $1445,45 \text{ m}^2 + 2986,52 = 4.431,97 \text{ m}^2$, na kat. parceli br. 1955/1 K.O. Pljevlja, na dijelu urbanističke parcele broj up131, projektovanog od strane "SEDAM – ING" D.O.O. Podgorica, i ovjereno elektronskim potpisom dana 07.07.2023. u 09:03:01, +02'000, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "CENTAR I" – izmjene i dopune, Opština Pljevlja ("Službeni List Crne Gore", opštinski propisi br. 35/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,64 (Planom predviđeno: 0,70), indeksa izgrađenosti 1,88 – BRGP 2986,52 m² (Planom predviđeno: 2,10 - BRGP 3334,80 m²), spratnosti objekta: Po+Su+P+1 (Planom predviđena: Po/Su+P+1), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prilazom objektu shodno planskom dokumentu.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. 09-332/22-4040/1 od 16.05.2023. godine, ANĐELIĆ ŽELJKO, iz Pljevalja, obratio se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, Glavnom državnom arhitekti, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža od $1445,45 \text{ m}^2 + 2986,52 = 4.431,97 \text{ m}^2$, na kat. parceli br. 1955/1 K.O. Pljevlja, na dijelu urbanističke parcele br. UP131, projektovanog od strane "SEDAM – ING" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.05.2023. u 11:09:40, +02'000, u zahvatu Detaljnog

urbanističkog plana "CENTAR I" –Izmjene i dopune, Opština Pljevlja ("Službeni List Crne Gore", opštinski propisi br. 35/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoju arhitekture, Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju:

Urbanističko – tehničke uslove, br. 05-332/22-36/6 od 07.03.2023. godine, izdate od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Pljevlja za izgradnju objekta na predmetnoj lokaciji; Izjavu glavnog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima i u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu materijalizacije, oblikovanja i urbanističkih parametara: indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, maksimalna bruto razvijena građevinska površina, spratnost i visina objekta i odnos prema građevinskim linijama sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara, sa Projektnim zadatkom i Tehničkim opisom; Izjavu o lokaciji objekta data od strane "GEO -ZENO" D.O.O. Podgorica od 25.05.2023. godine; Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, za UP 131, odnosno za katastarsku parcelu broj 1955/1 K.O. Pljevlja, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centar I" – izmjene i dopune" Opština Pljevlja, koji je izradila geodetska organizacija "GEOPROJEKT - PERIŠIĆ" D.O.O. Podgorica, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Pljevlja, br. 215/21 od 16.08.2021. godine; List nepokretnosti br. 4902 KO Pljevlja, kojim je utvrđeno pravo svojine na ime Anđelić Željka 1/1 na katastarskoj parceli broj 1955/1 K.O. Pljevlja u površini od 1588 m².

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, razmatrajući predmetni zahtjev i priložene spise predmeta je odlučilo 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, 11/19, 82/20 i 86/22), taksativno su utvrđena 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 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 237 Zakona, utvrđeno 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.

Shodno ovlaštenjima Glavnog Državnog arhitekta iz citiranog čl.87. st.4. tač.1. al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Glavni Državni arhitekta daje Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno sledeće:

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan "CENTAR I" – izmjene i dopune, Opština Pljevlja ("Službeni List Crne Gore", opštinski propisi br. 35/09) utvrđeno je da su propisane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri za Poslovno komercijalne sadržaje, u koje spada predmetni objekat i lokacija:

- Poslovno komercijalni sadržaji se zadržavaju na lokacijama na kojima trenutno egzistiraju a izgradnja objekta sa ovom namjenom planirana je na lokaciji na uglu ulica Narodne revolucije, III Sandžačke i Nikole Pašića, gde su sada locirani objekti privremenog karaktera.

- Pod poslovno - komercijalnim funkcijama koje će se organizovati u okviru novog objekta podrazumevaju se trgovina, usluge ugostiteljstvo i slični sadržaji koje treba oganizovati u objektu kao jedinstvenoj arhitektonskoj celini i to u vidu megamarketa, tržnog ili poslovnog centra.

- Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ove nemjene je 0.7.

- Maksimalna spratnost do Po(Su) +P+1, visina spratne etaže je u funkciji namjene objekta a u skladu sa normativima za tu vrstu objekata. U okviru zadate visine i u skladu sa konfiguracijom terena moguća je i preraspodela etaža.

- U grafičkim priložima definisana je zona gradnje u okviru koje je moguće postaviti objekat. Gabarit će tehničkom dokumentacijom biti definisan u skladu sa namjenom i funkcionalnom organizacijom objekta.

- Parkiranje za potrebe objekta obezbijediti isključivo u okviru parcele, parkiranje može biti i nadkriveno kao dio prizemne etaže ili u okviru suterenske etaže kao garaža zavisno od namjene objekta i njegove funkcionalne organizacije. Broj parking mesta obezbediti po normativu 1PM na 70m² poslovnog prostora.

- Ograđivanje parcele nije planirano.

- Novoplanirani objekat oblikovno i arhitektonski treba da podrže funkciju. Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za primijenjeni materijal.

Situaciono rešenje – geometriju saobraćajnica raditi na osnovu grafičkih priloga, gdje su dati svi analitičko geodetski elementi za obeležavanje , kao što koordinate ukrasnih tačaka i tjemena krivina, radijusi krivina, radijusi na raskrsnicama i poprečni profili. Prilikom izrade Idejnih i Glavnih projekata moguća su manja odstupanja trase u smislu usklađivanja trase sa postojećim stanjem.

- Oblikovanje prostora i materijalizacija:

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

U skladu sa konfiguracijom terena moguća je izgradnja podrumске ili suterenske etaže koje se mogu koristiti prema potrebi korisnika.

Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u prilogu ozelenjavanje i zaštita životne sredine.

-Parcelacija i preparcelacija:

Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdijeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke cjeline. Sastavni deo ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja i nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Urbanistička parcela može obuhvatiti i više katastarskih parcela, a može se formirati i od dijela konkretne parcele (slučajevi dijeljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta) uz poštovanje kriterijuma jedan objekat na parceli i direktna pristupačnost sa javne komunikacije. Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela u okviru vlasništva i tada važe uslovi plana za novoformiranu parcelu.

-Regulacija i nivelacija:

Dimenzije objekata određene su prema indeksu zauzetosti parcele, odnosu prema granicama susjednih parcela i objektima na njima, kao polaznim i ograničavajućim parametrima. Visinska regulacija je predodređena postojećim stanjem i stanjem u kontaktnim zonama, uspostavljenim odnosima susjednih objekata kao i saobraćajnica. Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

Uvidom u izmijenjeno idejno rješenje, potpisano elektronskim potpisom dana 07.07.2023. u 09:03:01, +02'00', grafički i tekstualni dio, tehnički opis i izjavu projektanta, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana "CENTAR I" – izmjene i dopune, Opština Pljevlja ("Službeni List Crne Gore", opštinski propisi br. 35/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,64 (Planom predviđeno: 0,70), indeksa izgrađenosti 1,88 – BRGP 2986,52 m² (Planom predviđeno: 2,10 - BRGP 3334,80 m²), spratnosti objekta: Po+Su+P+1 (Planom predviđena: Po/Su+P+1), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim saobraćajnim prilazom objektu shodno planskom dokumentu.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da ima: Izjava projektanta "SEDAM – ING" D.O.O. Podgorica, u kojoj je utvrđeno da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima i u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu materijalizacije, oblikovanja i urbanističkih parametara: indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, maksimalna bruto razvijena građevinska površina, spratnost i visina objekta i odnos prema građevinskim linijama sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara. Konstatuje se da je Idejnim rješenjem obezbijeden saobraćajni priključak objektu i lokaciji a sve prema planskom dokumentu i saobraćajnim uslovima, kao i da je obezbijeden i odgovarajući broj

parking mjesta; Izjava o lokaciji objekta data od strane "GEO -ZENO" D.O.O. Podgorica od 25.05.2023. godine, da lokaciju novoplaniranog objekta na UP 131 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "CENTAR I" – Izmjene i dopune, čini katastarska parcela broj 1955/1 K.O .Pljevlja, u površini od 1588 m2, koja je u vlasništvu Anđelić Željka 1/1, upisane u listu nepokretnosti br. 4902 K.O .Pljevlja i prilaz lokaciji obezbijeđen je sa sjevero – zapadne strane, kao i južne strane urbanističke parcele. Prilazni put je definisan kat. parcelama 4624 i 1896 K.O.Pljevlja u vlasništvu Crna Gora, Opština Pljevlja 1/1, koja je predviđena kao buduća saobraćajnica po postojećoj planskoj doikumentaciji.

Uvidom u list nepokretnosti br. 4902 KO Pljevlja, utvrđeno je pravo svojine na ime Anđelić Željka 1/1, na katastarskoj parceli broj 1955/1 KO Pljevlja, u površini od 1588 m2, čime su se stekli uslovi za legitimaciju 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.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta je našao, s pozivom na čl. 87. st. 4. tač.1. al.1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Anđelić Željku iz Pljevalja, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovnog objekta, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža od 1445,45 m2+2986,52=4.431,97 m2, na kat. parceli br. 1955/1 KO Pljevlja, na dijelu urbanističke parcele broj up131, projektovanog od strane "SEDAM – ING" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana , 07.07.2023. u 09:03:01, +02'00', u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "CENTAR I" – izmjene i dopune, Opština Pljevlja ("Službeni List Crne Gore", opštinski propisi br. 35/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara indeksa zauzetosti 0,64 (Planom predviđeno: 0,70), indeksa izgrađenosti 1,88 – BRGP 2986,52 m2 (Planom predviđeno: 2,10 - BRGP 3334,80 m2), spratnosti objekta: Po+Su+P+1 (Planom predviđena: Po/Su+P+1), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prilazom 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

VLADAN STEVOVIĆ M.Arch.

Obradili:

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Siniša Minić, dipl.inž.arh.

**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: 2023.08.25 13:15:37 +02'00'