



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
SLUŽBA GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

Njegoševa 13, 81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 665-077, 665-042  
email: glavni.arhitekta@podgorica.me  
www.podgorica.me

Broj: UP I 30-332/20-369/2 31. decembar 2020. godine

Za: **FILAN COMPANY doo**  
Bul. Ivana Crnojevića, br. 99/2, Podgorica

Veza: UP I 30-332/20-369 od 23. decembra 2020. godine

**Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje**

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje fazne realizacije ugostiteljsko – rekreativnog kompleksa „Imanje Knjaz“ na dijelu urbanističke parcele br. UP 35, kog čine kat. parcele br. 4728/1, 4729/1, 4729/2, 4729/3, 4729/4, 4730/1, 4730/2, 4733, 4734, 4745, 4746/2, 5191/4 i 5191/5 KO Tološi, u zahvatu LSL „Mareza“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 35/18).



Srdačan pozdrav,

**Arh. Filip Aleksić, dipl.ing.**  
glavni gradski arhitekta

**CRNA GORA**  
**GLAVNI GRAD PODGORICA**  
**Služba glavnog gradskog arhitekta**

Broj: UP I 30-332/20-369/1  
Podgorica, 31. decembar 2020. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1 i člana 88 stav 1, 2 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 23 i 60 Odluke o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada ("Sl. list CG – o.p.", br. 38/18, 43/18, 6/20 i 10/20), člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Glavnom gradu Podgorica ("Sl. list CG", br. 116/20), te Rješenja Gradonačelnika Glavnog grada Podgorica br. 01-018/20-8472 od 16. decembra 2020. godine, rješavajući po zahtjevu investitora FILAN COMPANY doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje fazne realizacije ugostiteljsko – rekreativnog kompleksa „Imanje Knjaz“ na dijelu urbanističke parcele br. UP 35, kog čine kat. parcele br. 4728/1, 4729/1, 4729/2, 4729/3, 4729/4, 4730/1, 4730/2, 4733, 4734, 4745, 4746/2, 5191/4 i 5191/5 KO Tološi, u zahvatu LSL „Mareza“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 35/18), donio je

## **R J E Š E N J E**

I - Investitoru FILAN COMPANY doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje fazne realizacije ugostiteljsko – rekreativnog kompleksa „Imanje Knjaz“ na dijelu urbanističke parcele br. UP 35, kog čine kat. parcele br. 4728/1, 4729/1, 4729/2, 4729/3, 4729/4, 4730/1, 4730/2, 4733, 4734, 4745, 4746/2, 5191/4 i 5191/5 KO Tološi, u zahvatu LSL „Mareza“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 35/18), u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II - Poništava se rješenje glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-350/19-454/2 od 12. maja 2020. godine.

## **O b r a z l o Ź e n j e**

Aktom br. UP I 30-332/20-369 od 23. decembra 2020. godine, investitor FILAN COMPANY doo Podgorica podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta za davanje saglasnosti na idejno rješenje fazne realizacije ugostiteljsko – rekreativnog kompleksa „Imanje Knjaz“ na dijelu urbanističke parcele br. UP 35, kog čine kat. parcele br. 4728/1, 4729/1, 4729/2, 4729/3, 4729/4, 4730/1, 4730/2, 4733, 4734, 4745, 4746/2, 5191/4 i 5191/5 KO Tološi, u zahvatu LSL „Mareza“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 35/18).

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), propisano je da glavni državni arhitekta daje

saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka 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). Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačke 2, 3, 5 i 6, prenose na jedinicu lokalne samouprave. Članom 88 stav 2 ovog zakona propisano je da se poslovi glavnog državnog arhitekta koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000m<sup>2</sup> i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Uredbom o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Glavnom gradu Podgorica ("Sl. list CG", br. 116/20) propisano je da se poslovi državne uprave iz nadležnosti Ministarstva održivog razvoja i turizma, koji se odnose na davanje saglasnosti na idejno rješenje na zgrade bruto građevinske površine 3000m<sup>2</sup> i više povjeravaju Glavnom gradu Podgorica. Rješenjem Gradonačelnika Glavnog grada Podgorica br. 01-018/20-8472 od 16. decembra 2020. godine propisano je da će gorenavedene poslove obavljati Služba glavnog gradskog arhitekta.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje objekta, projektovano od strane preduzeća ZETAGRADNJA doo Podgorica, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 87 i 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture, odnosno uslova iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Uslovima za izgradnju objekata u zoni mješovite namjene u okviru LSL „Mareza“ preporučuje se izgradnja objekata manjih gabarita, utopljenih u zelenilo, objekti mogu da imaju razučene osnove ili da se sastoje od više objekata paviljonskog tipa, slobodnostojećih ili u nizovima. u oblikovnom smislu preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi objekata mogu biti ravni ili kosi, nagiba do 25o, nije dozvoljeno izvođenje mansardnih krovova.

Uvidom u LSL „Mareza“, utvrđeno je da je za urbanističku parcele br. UP 35 (35.716,5m<sup>2</sup>) namjene površina – *površina za mješovite namjene*. Za zonu mješovite namjene definisani su sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0.10, indeks izgrađenosti 0.25, spratnost objekta P+1+Pk. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije i regulacije*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 8m.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja ugostiteljsko – rekreativnog kompleksa na dijelu urbanističke parcele (u skladu sa članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekta). Površina dijela urbanističke parcele UP 35 za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri je 28.298,1m<sup>2</sup>. Objekti ukupne bruto građevinske površine 4.170,82m<sup>2</sup>, sa indeksom zauzetosti 0.08, indeksom izgrađenosti 0.14, spratnosti P+1 i P, projektovani su u okviru zadatih građevinskih linija.

Glavni gradski arhitekta donio je prvostepeno rješenje bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka, s obzirom na to da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru FILAN COMPANY doo Podgorica na idejno rješenje fazne realizacije ugostiteljsko – rekreativnog kompleksa „Imanje Knjaz“ na dijelu urbanističke parcele br. UP 35, kog čine kat. parcele br. 4728/1, 4729/1, 4729/2, 4729/3, 4729/4, 4730/1, 4730/2, 4733, 4734, 4745, 4746/2, 5191/4 i 5191/5 KO Tološi, u zahvatu LSL „Mareza“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 35/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

**Shodno Stručnom uputstvu Ministarstva održivog razvoja i turizma br: 101-45/71 od 26. februara 2019. godine, ukazujemo revidentu i urbanističko – građevinskom inspektoru na potrebu dopune urbanističko – tehničkih uslova, jer je provjerom dostavljene dokumentacije, tokom ispitnog postupka, utvrđeno da se predmetna parcela nalazi u III zoni zaštite Parka prirode „Rijeka Zeta“, koji je Odlukom o proglašenju Parka prirode „Rijeka Zeta“ („Sl. list CG“, br. 69/19) proglašen zaštićenim prirodnim dobrom od nacionalnog značaja.**

II – Investitor FILAN COMPANY doo Podgorica se aktom br. UP I 30-350/19-454 od 5. decembra 2019. godine. godine obratio Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje. Nakon što je glavni gradski arhitekta dana 12. maja 2020. godine donio rješenje o saglasnosti br. UP I 30-350/19-454/2 u odnosu na gorenavedeni zahtjev, investitor je izvršio promjenu idejnog rješenja, shodno čemu je 23. decembra 2020. godine ponovo podnio zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje br. UP I 30-332/20-369. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu br. UP I 30-332/20-369, u odnosu na zahtjev br. UP I 30-350/19-454, ovaj javnopravni organ je našao da se rješenje o davanju saglasnosti br. UP I 30-350/19-454/2 od 12. maja 2020. godine ima poništiti, te se shodno članu 142 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) poništavaju i sve pravne posljedice koje je to rješenje proizvelo.

*NAPOMENA:* Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18 i 63/18), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 44/18), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.

Dostavljeno:

- FILAN COMPANY doo Podgorica;
- Arhivi.

