



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: UP II 01-28/21

Podgorica, 07.11.2022. godine

**“MM INVEST” DOO I NIKOLA RABRENOVIĆ**

**PODGORICA**

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović, M.Arch.**



Dostavljeno:

-2/2



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Broj: UP II 01-28/21

Podgorica, 07.11.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, 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 i 86/22), člana 5 stav 1, člana 11, člana 18, člana 51 stav 2i člana 139stav 1 tačka 10, stav 2, 3, Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), kao i Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (“Službeni list Crne Gore- br.44/18 i 43/19), rješavajući po službenoj dužnosti u pravnoj stvari „MM INVEST“Doo i Rabrenović Nikole iz Podgorice,donosi

## R J E Š E N J E

PONIŠTAVA SE rješenje ovog Ministarstva broj UP II 01-28/21od 31.05.2021.godine, kojim je

1.Poništeno Rješenje službe glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorice, broj UPI 30-332/20-388/5 od 17.03.2021.godine, i

2. Data saglasnost “MM INVEST” doo iz Podgorice i Nikoli Rabrenoviću iz Podgorice, na dopunjeno Idejno rješenje za izgradnju stambeno poslovnog kompleksa objekta na urbanističkim parcelama br. UH H2.24, UP H2.25 i UP H2.26, koje čine katastarske parcele br.5008/3, 5008/1 i 5008/2 KO Podgorica III u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Zabjelo 8” (“Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi, br.32/18), koje je izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta- u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta kao i osnovnim urbanističkim parametrima: indeksom izgrađenosti 0.90 (planom propisan 0.90), indeksom zauzetosti 0.30 (planom propisan 0.30), spratnost P+2 (planom propisana P+2- tabelarni prikaz) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 01-8223/1 od 26.10.2022.godine, Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma obratila se grupa lica iz Podgorice, zahtjevom za hitnu zabranu građevinskih radova na urbanističkim parcelama br. UH H2.24, UP H2.25 i UP H2.26, na katastarskim parcelama br.5008/3, 5008/1 i 5008/2 KO Podgorica III u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Zabjelo 8” (“Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi, br.32/18), kao i preispitivanjem i eventualno stavljanjem van snage rješenja ovog Ministarstva br. UP II 01-28/21 od 31.05.2021.godine.

Prednje iz razloga kako navode radi očuvanja prostora, kvaliteta života na istom i sprečavanju daljeg urbanističkog haosa, a nakon saznanja da je Rješenjem ovog Ministarstva br. UP II 01-28/21 od 31.05.2021.godine dozvoljeno udruživanje navedene tri parcele i izgradnja zgrade na tri etaže sa jednim ulazom i pripadajućim parkingom, koje je po idejnom rješenju odobrenom od strane ovog Ministarstva trebalo da ima bruto građevinsku površinu od 1.644m<sup>2</sup>.

Rješenjem Službe glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorice broj UP I 30-332/20-388/5 od 17.03.2021.godine, odbijen je zahtjev investitora "MM Invest" Doo i Rabrenović Nikole iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UH H2.24, UP H2.25 i UP H2.26 KO Podgorica III u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima. U obrazloženju pomenutog rješenja je navedeno da je uvidom u dostavljenu dokumentaciju konstatovano da je idejnim rješenjem predviđeno udruživanje urbanističkih parcela, u cilju izgradnje jedinstvenog objekta na parcelama. Planskim dokumentom nije predviđeno udruživanje parcela, ali je omogućena izgradnja dvojnih objekata i objekata u nizu. S obzirom na to da navedeno direktno utiče na oblikovanje objekta, glavni gradski arhitekta je ukazao da je neophodno poštovati pravila parcelacije planskog dokumenta, a u skladu sa stavom 3 člana 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, i o navedenom obavijestio imenovane aktom br.UP I 30-332/20-388/1 od 09.03.2021.godine.

Na navedeno rješenje "MM Invest" Doo i Rabrenović Nikola izjavili su žalbu ovom ministarstvu zbog primjedbi u dijelu odlučujućih razloga iz obrazloženja istih a koji se odnosi na to da planskim dokumentom nije predviđeno udruživanje urbanističkih parcela, kako je to predviđeno u dostavljenom idejnom rješenju za izgradnju predmetnog stambeno-poslovnog objekta, nego izgradnja dvojnih objekata u nizu. Naime, kako ističu u planskom dokumentu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8" u Podgorici, kao i u izdatim urbanističko tehničkim uslovima br.08-352/18-592 od 05.11.2018.godine, nigdje nema naznaka o nemogućnosti formiranja stambenog kompleksa, radi čega su i formirali lokacije, sačinjene od tri urbanističke parcele br. UH H2.24, UP H2.25 i UP H2.26, zona "H" usklađene se zadatim granicama parcela, iste namjene prostora (namjena: stanovanje srednje gustine) i na njima planirali stambeni kompleks višeporodičnog stanovanja srednje gustine (SS) uz uvažavanje svih zadatah urbanističkih parametara. Dalje ističu da se prema smjernicama iz izdatih urbanističko tehničkih uslova u dijelu "planirano stanje" u stavu 5 "vrste, tip i glavne tehnološke cjeline objekta" kaže "Objekte postavljati kao slobodnostojeći na parceli a u okviru većih parcela moguće je formirati niz od više lamela ili kao kompleks pri čemu se objekat može postaviti i na granicu susjedne parcele kao dvojni, uz prethodnu saglasnost susjeda, s tim što objekti moraju predstavljati oblikovnu i prostornu cjelinu. Nadalje, napominju da je u stavu 8 urbanističko tehničkih uslova utvrđeno da je minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele 2m, te da je novi objekat moguće postaviti na manjem odstojanju od 2m susjedne parcele ali uz međusobnu saglasnost susjeda i uz osnov da se prema susjedu ne mogu otvarati otvori. Smjernicama iz planskog dokumenta je utvrđeno da se objekti mogu postavljati kao slobodnostojeći sa jednom ili više lamela, kao objekti u nizu ili objekti u okviru zajedničkog kompleksa. Shodno navedenim smjernicama iz citiranih urbanističko tehničkih uslova, formiran je planirani stambeni kompleks višeporodičnog stanovanja srednje gustine (SS), kao slobodnostojeći objekat u okvirima dozvoljenih urbanističkih parametara na opisanoj lokaciji. Sa navedenih razloga predložili su da se ožalbeno rješenje poništi kao nezakonito.

Rješenjem ovog ministarstva broj UP II 01-28/21 od 31.05.2021. godine poništeno je Rješenje službe glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorice, broj UPI 30-332/20-388/5 od 17.03.2021. godine, i data saglasnost "MM INVEST" doo iz Podgorice i Nikoli Rabrenoviću iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje za izgradnju stambeno poslovnog kompleksa objekta na urbanističkim parcelama br. UH H2.24, UP H2.25 i UP H2.26, koje čine katastarske parcele br. 5008/3, 5008/1 i 5008/2 KO Podgorica III u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi, br. 32/18), koje je izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta- u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta kao i osnovnim urbanističkim parametrima: indeksom izgrađenosti 0.90 (planom propisan 0.90), indeksom zauzetosti 0.30 (planom propisan 0.30), spratnosto P+2 (planom propisana P+2- tabelarni prikaz) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Postupajući po službenoj dužnosti, 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, 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.

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.

Članom 139 stav 1 tačka 10 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da se rješenje obavezno poništava ako sadrži nepravilnost koja je zakonom propisana kao razlog za obavezno poništavanje rješenja. U slučaju iz stava 1 tog člana, rješenje će se poništiti u roku od deset godina od dana izvršnosti rješenja po službenoj dužnosti ili na predlog stranke. Rješenje poništava javnopravni organ koji je donio to rješenje ili drugostepeni organ, odnosno organ koji vrši nadzor, u skladu sa zakonom.

Shodno članu 5 stav 1 Zakona o upravnom postupku je propisano da javnopravni organ odlučuje i postupa u upravnoj stvari na osnovu zakona, drugih propisa i opštih akata, dok je članom 11 istog zakona propisano da se u upravnom postupku moraju pravilno i potpuno utvrditi sve činjenice i okolnosti koje su od značaja za zakonito i pravilno odlučivanje o upravnoj stvari.

Članom 51 stav 2 Zakona o upravnom postupku propisano je da stranka u upravnom postupku može biti i državni ili drugi organ, naselje, grupa lica i dr. koji nemaju svojstvo pravnog lica, ako mogu biti nosioci prava i obaveza ili pravnih interesa o kojima



se odlučuje, odnosno u vezi kojih se preduzimaju druge upravne aktivnosti u upravnim stvarima.

Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore- br.44/18 i 43/19) članom 2 propisano je da tehnička dokumentacija, koja se izgrađuje kao idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat i projekat izvedenog objekta, mora biti izrađena na način da su projektovana tehnička rješenja objekta u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, posebnim propisima, pravilima struke i urbanističko tehničkim uslovima.

Smjernicama iz planskog dokumenta DUP Zabjelo 8 („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 32/18), Glavni grad Podgorica, naUP H2.24, UP H2.25 i UP2.26 na katastarskoj parceli br. 5008/3, 5008/1 i 5008/2 KO Podgorica III, planirana je izgradnja objekta stambeno poslovnog kompleksa, projektovanog od strane "STRELKA" d.o.o Bar.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju su :

UP H2.24 :BRGP= 499,91 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,3, indeks izgrađenosti 0,9, spratnost objekta P+2, broj stambenih jedinica 4 i broj stanovnika 11.

UP H2.25 :BRGP= 536,91 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,3, indeks izgrađenosti 0,9, spratnost objekta P+2, broj stambenih jedinica 4 i broj stanovnika 12.

UP H2.24 :BRGP= 612,86 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,3, indeks izgrađenosti 0,9, spratnost objekta P+2, broj stambenih jedinica 5 i broj stanovnika 14.

Lokacija za građenje, je prema članu 53 aktuelnog Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom (stav 1). Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela odrađenih elaboratom parcelacije (stav 2). Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisane planskim dokumentom (stav 3). Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije (stav 4).

Planskim dokumentom Detaljni urbanistički plan "Zabjelo 8" ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi" br. 32/18) navodi se da je parcelacija definisana Planom parcelacije i da su u grafičkom prilogu dati svi potrebni analitičko-geodetski elementi za obilježavanje urbanističkih parcela. Navodi se da su sastavni dio planskog akta grafički prilozi „Smernice za sprovođenje planskog dokumenta“ i „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, na kojima su prikazane granice novoformiranih parcela. U tekstualnom dijelu važećeg planskog dokumenta se ne navode mogućnosti naknadne preparcelacije, kao ni udruživanje više urbanističkih parcela u jednu urbanističku parcelu, ali je omogućena izgradnja dvojnih objekata i objekata u nizu formiranih od više lamela ili kompleks, pri čemu se objekti mogu postavljati na granici urbanističke parcele. Uvidom u predmetnu dokumentaciju-idejno rješenje utvrđeno je da je projektovan slobodnostojeći objekat na lokaciji sačinjenoj udruživanjem urbanističkih parcela br. UP H2.24, UP H2.25 i UP2.26, sa jedinstvenim ulazom u objekat, te on u tom smislu ne može predstavljati objekat sa lemalama, objekat u nizu, dvojni objekat ili objekat u okviru zajedničkog kompleksa.

Uvidom u spise predmeta konstatovano je da idejno rješenje stambeno-poslovnog kompleksa projektovanog od "STRELKA" doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom

projektana dana 18.02.2021 u 12:05:23 +01`00` predviđa udruživanje urbanističkih parcela radi formiranja jedinstvenog objekta na parcelama.

Planskim dokumentom DUP „Zabjelo 8“ navodi se da su maksimalni urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena i površina planiranih objekata i drugo, dati u tabelarnom prikazu po urbanističkim parcelama. Utvrđeno je da se predmetnim idejnim rješenjem na UP H.2.26 predviđeno parkiralište čime se mijenjaju urbanistički parametri kao i namjena prvobitne namjene stranovanje srednje gustine (SS) u površine saobraćajne infrastrukture. Takođe, Glavni državni arhitekta je konstatovao da je idejno rješenje stambeno-poslovnog kompleksa, projektovano kao objekat sa jedinstvenim ulazom, sastoji od trideset i šest stambenih jedinica i bez predviđenih poslovnih prostora, te on u tom smislu ne može predstavljati stambeno-poslovni kompleks.

Uvidom u spise predmeta, Glavni državni arhitekta konstatuje da je isto činjenično stanje utvrđeno kod izmijenjenog idejnog rješenja stambeno-poslovnog kompleksa projektovanog od „STRELKA“ doo Bar, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.05.2021 godine u 14:26: 48 + 02`00` kojim se predviđa udruživanje urbanističkih parcela radi formiranja jedinstvenog objekta na parcelama. Uvidom u pomenuto izmijenjeno idejno rješenje ustanovljeno je da su karakteristike objekta, koncept, funkcionalnost, organizacija prostora, organizacija partera i sl. ostale iste kao i kod prvobitnog idejnog rješenja, te se može zaključiti da se urbanističko-tehnički uslovi i smjernice iz važećeg planskog dokumeta nisu ispoštovale.

Takođe, napominjemo da je ovo Ministarstvo u aktu br.04-51/246 od 07.09.2020.godine dalo tumačenje da udruživanje više urbanističkih parcela u jednu urbanističku parcelu moguće samo ako je ta mogućnost predviđena planskim dokumentom. U suprotnom radi se o izmjeni planskog dokumenta. Urbanistički parametri iz više urbanističkih parcela ne mogu se sabirati na samo jednoj urbanističkoj parceli, ukoliko to nije predviđeno planskim dokumentom. Ako je planskim dokumentom omogućeno udruživanje urbanističkih parcela, u tom slučaju nije moguće mijenjati urbanističke parametre, uključujući i namjenu objekta.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta je naknadnom provjerom po službenoj dužnosti utvrdio da predloženo idejno rješenje nije u skladu sa smjernicama planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan “Zabjelo 8” (“Službeni list Crne Gore- opštinski propisi, br.32/18), Glavni grad Podgorica, pa je došlo do povrede materijalnog prava, a koje je uticalo na rješavanje ove upravne stvari te je, shodno članu 139 stav 1 tačka 10, stav 2 i 3 Zakona o upravnom postupku a u vezi člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, odlučeno 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.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**



Vladan Stevović, M.Arch.