



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
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPII 05-042/24-1171/2

Podgorica: 30.04.2025. godine

mr FATA HODŽIĆ, ADVOKAT

PODGORICA

Zmaj Jovina br. 20, I sprat, stan 60

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka shodno čl. 111 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17)

Rješenjem broj UPI 30-332/23-173 od 04.07.2024.godine, Glavni gradski arhitekta Glavnog grada Podgorica je odbio zahtjev investitora LIM GRADNJA doo i Danila Boljevića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 17 i dijelu urbanističke parcele br. UP 15/16, koje čine kat. parcele br. 1398/2 i 1400/1 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj” („Sl. list CG – o.p.”, br. 9/20), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Protiv citiranog rješenja Glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorica, izjavljena je žalba od strane podnosioca zahtjeva LIM GRADNJA doo i Boljević Danila, preko punomoćnika mr Fate Hodžić, advokata iz Podgorice, u cilju ispitivanja zakonitosti istog. Žalba je izjavljena iz svih zakonom propisanih razloga.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Dostavljenim urbanističko-tehničkim uslovima u poglavlju 3.2. Pravila parcelacije, navodi se da se precizan podatak o učešću površine katastarske parcele u površini urbanističke parcele definiše Elaboratom parcelacije po planskom dokumentu - *Detaljni urbanistički plan "Naselje 1. maj"* (*Službeni list Crne Gore, opštinski propisi br. 09/20*). S tim u vezi, radi utvrđivanja tačne lokacije za izgradnju potrebno je dostaviti Elaborat parcelacije za predmetnu lokaciju izrađen od strane ovlašćene geodetske organizacije, koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

Uvidom u grafički prilog 04 "*Plan namjene površina*", konstatuje se da je na urbanističkim parcelama UP17 i UP 15/16 planirana namjena stanovanje srednje gustine, koje prema poglavlju 5.4. *Uslovi u pogledu planiranih namjena iz planskog dokumenta*, obuhvata kategorije kao što su individualno (porodično) stanovanje i individualno stanovanje sa djelatnostima. Shodno Članu 43 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("*Službeni list Crne Gore*", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014), porodično (individualno) stanovanje je predviđeno u objektima površine do 500 m² i sa najviše četiri zasebne stambene jedinice. Budući da je idejnim rješenjem planirano sedam stambenih jedinica, isto je potrebno usaglasiti sa prethodno navedenim.

Shodno *Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("*Službeni list Crne Gore*", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019), potrebno je potpisati i ovjeriti sljedeće dijelove dokumentacije idejnog rješenja: Tehnički opis, Rješenje o imenovanju

glavnog inženjera za izradu tehničke dokumentacije i Izjavu odgovornog projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim zakonima i propisima (u tabelarnom prikazu zadatih i ostvarenih površina u okviru ove izjave, potrebno je navesti i podatak o površini lokacije za građenje). Takođe je potrebno potpisati i ovjeriti sve listove u okviru grafičke dokumentacije od strane odgovornog inženjera, a dostavljena geodetska podloga mora biti ovjerena pečatom ovlaštenog geometra.

U grafičkom dijelu dokumentacije nedostaje prilog šire situacije. Potrebno je dati prikaz projektovanog objekta i postojećih objekata sa naznačenom spratnošću, udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela, građevinskom i regulacionom linijom, granicom urbanističkih i katastarskih parcela, sa preklapom parcelacije, regulacije i saobraćaja iz planskog dokumenta. Uz širu situaciju potrebno je priložiti i poprečni presjek kroz širu situaciju koji prikazuje odnos (nivelaciju, udaljenost) prema okolnim saobraćajnicama, objektima u zaleđu predmetnog objekta, te objektima ispred predmetnog objekta.

Prema poglavlju 5.3. *Uslovi za regulaciju i nivelaciju planskog dokumenta*, data je mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira nadstrešnica ili erkeri u širini od 1.5m-2.0m, isključivo radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora. To su elementi koji nemaju korisnu površinu, i kao takvi ne ulaze u proračun bruto građevinske površine. Međutim, dostavljenim idejnim rješenjem, po obodu čitavog objekta na etažama iznad prizemlja planirani su konzolni prepusti sa korisnim površinama, čime se prekoračuju definisani urbanistički parametri zauzetosti i izgrađenosti objekta na parceli.

Što se tiče 3D vizualizacije planiranog objekta, potrebno je dostaviti 3D prikaze planiranog objekta u stvarnom okruženju, kako bi se na adekvatan način sagledalo njegovo uklapanje u postojeći kontekst u pogledu oblikovanja i materijalizacije. Takođe, u okviru tehničkog opisa potrebno je priložiti i RAL kartu planiranih fasadnih materijala.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 *Zakona o upravnom postupku*, treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo ministarstvo će potupiti u skladu sa članom 112 stav 3 *Zakona o upravnom postupku* i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Peđa Davidović, dipl. pravnik

Peđa Davidović