



DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
Broj: UP II 01-48/21  
Podgorica, 15.07.2021.godine

„ PROHOUSE „ D.O.O.

PODGORICA

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
Pavicević Nataša, dipl.pravnik



Dostavljeno:

- Naslovu;
- Glavni grad Podgorica – Služba Glavnog gradskog arhitekta
- a/a.

**CRNA GORA  
VLADA CRNE GORE  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA  
I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Broj: UP II 01-48/21

Podgorica, 15.07.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, rješavajući po žalbi "PROHOUSE" D.O.O. iz Podgorice, izjavljenoj na rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorice, broj: UPI 30-332/21-180 od 08.06.2021.godine, na osnovu člana 88. st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i čl. 18. čl. 46. stav 1, a u vezi člana 126. stav 1. tačka 6. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 31/17), donosi,

**R J E Š E N J E**

1. Poništava se rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorice, broj: UPI 30-332/21-180 od 08.06.2021.godine.
2. Daje se saglasnost "PROHOUSE" D.O.O. iz Podgorice na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene, na katastarskim parcelama broj: 3304/1 i 3303 sve K.O. Podgorica III, na urbanističkoj parceli broj UP F3304 bloka F, u zahvatu Urbanističkog projekta „Stara Varoš“ – Izmjene i dopune, Opština Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 23/12) koje je urađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, sa urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 1,78 (planom propisan 2,50), indeks zauzetosti 0,34 (planom propisan 0,50), spratnosti objekta P+4 (planom propisana P+4), i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

**O b r a z l o ž e n j e**

Ožalbenim rješenjem, broj: UPI 30-332/21-180 od 08.06.2021.godine, izdat od strane Službe Glavnog gradskog arhitekta – Glavni grad Podgorica, odbijen je zahtjev "PROHOUSE" D.O.O. iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. UP F3304, koju čine katastarske parcele, br. 3304/1 i 3303 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Urbanističkog projekta „Stara Varoš“ – Izmjene i dopune, Opština Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 23/12) u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

U obrazloženju ožalbenog rješenja, konstatovano je, između ostalog, da : “ Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, konstatovano je da je idejnim rješenjem projektovan objekat van gabarita definisanog uslovima planskog dokumenta u dijelu konzolnih ispusta i podzemne etaže, kao i da tavana prostor nije osvjetljen u skladu sa odredbama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ( „ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 91/20). S obzirom na to da navedeno direktno utiče na oblikovanje objekta, glavni gradski arhitekta je ukazao da će nakon dostavljanja izmijenjenog idejnog rješenja dati mišljenje na oblikovanje i materijalizaciju objekta i o navedenom obavijestio imenovane aktom, br. UPI 30-332/1-180/1 od 18.maja 2021.godine.

Imenovani je aktom, br. UPI 30-332/21-180/2 od 27.maja 2021.godine, dostavio izmijenjeno idejno rješenje u kom su projektovani otvori na tavanu ( umjesto krovnih badža predviđeni su krovni prozori). Uz idejno rješenje, dostavljeno je i izjašnjenje da se projektom zadržavaju eskeri van gabarita objekta, kao i gabariti podzemnih garaža a koji su projektovani van građevinskih linija „.

Prvostepeni organ nadalje konstatuje u obrazloženju ožalbenog rješenja da je imenovani obaviješten aktom, br. UPI 30-332/21-180/4 od 07.juna 2021.godine, da je idejno rješenje predmetnog objekta djelimično izmijenjeno i opet ukazao na primjedbu istaknutu u prethodno dostavljenom obavještenju da je potrebno enkere projektovati u okviru gabarita definisanog planskim dokumentom a što imenovani nijesu uradili, na osnovu uvida u projektnu dokumentaciju.

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, zbog primjedbi u dijelu usaglašenosti idejnog rješenja sa planskim dokumentom, jer za pitanje erkera je već dato tumačenje prije njegove izrade, kroz konkursnu izradu idejnog rješenja.

Sa navedenih razloga i predlažu, da se ožalbena rješenja poništi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, razmotrilo je ožalbena rješenja, žalbu i spise predmeta, pa je odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačka 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), 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, 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 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Stavom 4. člana 88. Zakona, utvrđeno je da glavni gradski arhitekta može imati stručnu službu a stavom 5. istog člana Zakona, propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta odlučuje Ministarstvo.

Ožalbeno rješenje nije sačinjeno u skladu sa članom 22. Stav 7. Zakona o upravnom postupku, kojim je jasno propisano da obrazloženje rješenja treba da bude razumljivo i da sadrži kratko izlaganje zahtjeva stranke, činjenično stanje na osnovu kojeg je rješenje donijeto, propise na osnovu kojih je rješenje donijeto, razloge koji, s obzirom na utvrđeno činjenično stanje upućuju na odluku u dispozitivu rješenja, razloge zbog kojih nije uvažen neki od zahtjeva ili predloga stranke, odnosno nije uzeto u obzir izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, a kod odlučivanja po slobodnoj ocjeni glavne razloge za donijetu odluku.

Ovo iz razloga, što dispozitiv ožalbenog rješenja je u suprotnosti sa obrazloženjem ožalbenog rješenja jer ne sadrži prikaz osnovnih urbanističkih parametara, utvrđenih iz ovlaštenja glavnog državnog, odnosno gradskog arhitekta iz člana 87 stav 4. tačka 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u pogledu njihove usaglašenosti sa planskim dokumentom. Članom 22. stav 3. Zakona o upravnom postupku, propisano je da dispozitiv rješenja sadrži odluku o upravnoj stvari i mora biti sažet i jasan

Naime, u cilju utvrđivanja potpunog činjeničnog stanja, ovo ministarstvo je sprovelo dokazni postupak i održalo usmenu raspravu- Zapisnik, br. UPII 01-48/21 od 07.07.2021.godine, gdje su uzete izjave investitora i ovlaštenog lica za izradu tehničke dokumentacije i u postupku davanja saglasnosti imenovanom investitoru na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene, na katastarskim parcelama broj: 3304/1 i 3303 K.O. Podgorica III, na urbanističkoj parceli broj UP F3304 bloka F, u zahvatu Urbanističkog projekta „Stara Varoš“ – Izmjene i dopune, Opština Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 23/12) i gdje je uzelo u obzir Stručno mišljenje Glavnog državnog arhitekta u kojem je konsatovano da je Idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta mješovite namjene, projektovano od strane „STUDIO 4B“ D.O.O. PODGORICA, i izjavu odgovornog inženjera - projektanta sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara, urađeno u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, sa urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti 1,78 (planom propisan 2,50), indeks zauzetosti 0,34 (planom propisan 0,50), spratnosti objekta P+4 (planom propisana P+4), i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Urbanistički projekat „Stara Varoš“ – Izmjene i dopune Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 23/12), propisane su sledeće smjernice za oblikovanje prostora i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:

Opšti Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju objekata:

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o: jednostavnosti proporcije i forme, prilagodjenosti formi objekata topografiji terena, prilagodjenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. U zavisnosti od namjene objekta i ambijenta u kojem se gradi, planskim dokumentom se definišu uslovi za oblikovanje:- tip zgrade (slobodnostojeće na parceli, dvojne, u nizu ili smaknutom nizu); - fasade: erkeri, balkoni, vrsta vrata i prozora, boje;- upotreba materijala;- elementi krova: nagib krova i krovni pokrivač, smjer pružanja sljemena, širina strehe, oluci, dr.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene uz ulicu Kralja Nikole – zona B, F:

Urbanistički parametri regulacije, parcelacije i nivelacije prikazani su u grafičkom prilogu br. 10A i 10B „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije; Urbanističke parcele se ne mogu usitnjavati ali se mogu ukрупnjavati; Dozvoljeni kapaciteti objekata su dati u tekstualnom dijelu Plana, poglavlje 6 „Urbanistički pokazatelji na nivou parcele“, i to kao maksimalne vrijednosti, a mogu biti i manje, i to indeks izgrađenosti 2,5, indeks zauzetosti 0,5, spratnost objekta P+4; Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti a komponuju se prema definisanoj max BRGP; Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog; Realizacija je moguća fazno do maksimalnih parametara.

Objekti treba da sadrže podzemnu etažu, podrum, a njihova namjena je prevashodno za garažiranje vozila. Takođe, mogu se koristiti i kao magacinski prostor.

Pravila za izgradnju objekata:

Na ovim parcelama može se graditi jedan objekat. Objekat graditi kao slobodnostojeći ili kao dvojni objekat na parceli; Planom su definisane gradjevinske linije u okviru kojih treba postaviti gabarit planiranog objekta. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,80m, fasadna površina erкера ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani; Nagib krovnih ravni iznosi max 21°; Posljednja etaža objekata može se graditi kao povučen sprat, u odnosu na regulacionu liniju, zauzetosti 0,80 od osnove objekta, završena krovom na četiri vode; Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv "kapa" sa prepustima; Ukoliko se pri izgradnji tavana dobije odgovarajuća visina, isti se može organizovati kao galerija u funkciji posljednje spratne etaže. Galerija se ne može organizovati kao nezavisna stambena površina (stambena jedinica); Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagodjeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koje će pružiti maksimalan komfor stanovanju i

poslovanju. U okviru savremenog izraza moguće je transponovati stilizovane elemente tradicionalne arhitekture. Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama; Obrada fasada može biti u kamenu i to u visini etaže prizemlja ili pristupne fasade ili samo djelimično obrađene u kamenu dok ostale mogu biti malterisane i bojene u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.

U predmetnoj stvari data je Izjava licenciranog geodetskog privrednog društva „ GEO ENGINEERING „ D.O.O. Podgorica u kojoj je data identifikacija predmetne lokacije planiranog objekta i u istoj konstatovano da se planirani objekat nalazi na urbanističkoj parceli UP 3304 koja je infrastrukturno direktno povezana sa saobraćajnicom –ulicom Kralja Nikole a koju čine katastarske parcele, br. 3303 i 3304 sve K.O. Podgorica III u svojini „ PROHOUSE „ D.O.O.Podgorica prema katastarskoj evidenciji.

Takođe je data i Izjava projektanta „ Studio 4 B „ D.O.O.Podgorica, u kojoj je utvrđeno da je objekat projektovan na dijelu urbanističke parcele broj: UP 3304, gdje je shodno članu 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata utvrđeno da zadati urbanistički parametri nijesu ispunjeni do maksimuma i da je objekat projektovan u zadatim gabaritima, poštujući građevinske i regulacione linije. Na spratoima su predviđeni erkeri koji izlaze van građevinske linije gdje je dat tabelarni prikaz ostavrenih i planiranih urbanističkih parametara a sve u skladu sa urbanističkim projektom koji je definisao građevinske linije a dozvolio erkere čija površina nije veća od 25% fasade a što je i urađeno . Sobračajni pristup parceli je ostvaren na urbanističkoj parceli a sve u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Uvidom u Listove nepokretnosti 3529-prepis i 7227 – prepis, izdati od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Glavnog grada Podgorica, za katastarske parcele, br. 3303 i 3304 sve K.O.Podgorica II utvrđeno je pravo svojine u obimu 1/1 za „ PROHOUSE „ D.O.O.Podgorica, čime je utvrđena legitimcija investitora, odnosno stranke u smislu člana 91. st. 1. i 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno utvrđeno da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim 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, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta. Takođe je i dostavljena saglasnost vlasnika susjedne katastarske parele, br. 3305 K.O.Podgorica III da investitor „ PROHOUSE „ D.O.O.Podgorica može graditi podzemni dio svog objekta na granici svoje parcele sa njegovom i ista saglasnost se odnosi samo na podrumski dio objekta i prilaznu rampu za garažu. Nadzemni dio objekta će ostati u granicama građevinskih linija i planom predviđenih udaljenosti kako je to definisano urbanističko-tehničkim uslovima izdatih od strane nadležnog Sekretarijata.

Kod izloženog, kako je članom 126. stav 6. Zakona o upravnom postupku, utvrđeno da ako drugostepeni organ nađe da u prvostepenom postupku, činjenice nijesu u potpunosti potvrđene ili da su pogrešno utvrđene, odnosno da podnosiocu žalbe nije data mogućnost da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, može sam dopuniti postupak i otkloniti nedostatke. Ako drugostepeni organ nađe da se na osnovu utvrđenih činjenica upravna stvar mora riješiti drukčije nego što je riješeno prvostepenim rješenjem, drugostepenim rješenjem će poništiti prvostepeno rješenje i sam riješiti upravnu stvar, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Saglasno izloženom, stekli su se uslovi za primjenu člana 87. stav 4. tačka 1. Zakona o planiraju prostora i izgradnji objekata a u vezi citiranog člana 126. Stav 6. Zakona o upravnom postupku, radi čega je donijeta odluka 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.



**OVLASĆENO SLUŽBENO LICE**

**Pavicević Nataša, dipl.pravnik**