



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 05-042/24-700/2

Podgorica: 19.05.2025. godine

EUROZOX DOO

DANILOVGRAD

Spuž bb

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)

Poštovani,

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zaprimio je žalbu na rješenje sa spisima predmeta broj: UP I 30-332/23-272/1 od 17.05.2024.godine, dostavljenu od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorica.

Postupajući po žalbi kao drugostepeni organ, a u skladu sa članom 105 i 111 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), ovo ministarstvo Vas obavještava o rezultatima ispitnog postupka:

Ožalbenim rješenjem br. UP I 30-332/23-272 od 13.05.2024.godine, odbijen je zahtjev „Eurozox” DOO iz Danilovgrada, za davanje saglasnosti na ideno rješenje stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP18, zona A, koju čine kat. parcele br. 2322/3, 2322/4 i dio kat parcele br. 2322/1 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Nova varoš 2” („Sl. list CG – o.p.”, br. 32/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Žalba je podnijeta zbog: pogrešne primjene materijalnog prava, pogrešno ili nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, povrede pravila postupka i prekoračenja ovlašćenja. Žalitelj navodi da je ožalbenim rješenjem Glavni gradski arhitekta prekoračio ovlašćenja iz člana 87, stav 4, tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, jer se primjedbe u istom ne odnose na usaglašenost sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 istog zakona. Osim navedenog, tvrdi da ne stoje ni navodi prvostepenog organa koji se odnose na pitanje legitimacije investitora, jer je to pitanje u domenu ovlašćenja urbanističko-građevinskog inspektora iz člana 200 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Napominje da primjedba iz ožalbenog rješenja koja se tiče ozelenjavanja krovne površine garaže nije na mjestu, i daje razloge za svoju tvrdnju kojom nastoji pobiti prednje.

Uvidom u dostavljene spise predmeta, opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja-*Licenca projektatna i izvođača radova*, konstatovano je da ista nije bila validna u vrijeme podnošenja zahtjeva. Prednje iz razloga da se licenca izdaje na period od 5 godina te je time ona bila validna do 18.04.2023.godine, a zahtjev za davanje saglasnosti Sužbi glavnog gradskog arhitekta je predat dana 25.09.2023.godine.

Daljim uvidom u predmetno idejno rješenje navodi se da lokaciju za građenje čine katastarske parcele br. 2322/3, 2322/4 i 2322/6 KO Podgorica II. Uvidom u elektronsku evidenciju katastra nepokretnosti na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine, utvrđeno je da je kat. parcela br. 2322/6 KO Podgorica II u vlasništvu Montenegro Assets Menagment (u obimu prava 1/1) te je za istu, od strane investitora, potrebno dostaviti dokaz o pravu svojine ili drugom parva na građenje. Nadalje, u tehničkom opisu idejnog rješenja projektant navodi "da je dio ovog idejnog rješenja saglasnost d.o.o. Montenegro Assets Menagment Budva za korišćenje parcele 2322/6 u obračun parametara za gradnju na UP 18". Kod ove činjenice, ovaj organ konstatuje da predmetna saglasnost ne predstavlja dokaz o pravu svojine ili drugom pravu na građenje, koja se u smislu člana 91 stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta, smatra relevantnim dokazom za ispunjenje uslova izgradnje na predmetnoj lokaciji. Navedenom saglasnošću, investitor ne stiče pravo svojine, a koje pravo jedino daje pravni legitimitet investitoru, u smislu predenje citirane odredbe Zakona, kao i Ugovor o zajedničkoj izgradnji koji mora biti zabilježen u G listu lista nepokretnosti. Nadovezujući se na prethodno, u idejnom rješenju nije moguće tretirati niti parterno uređivati parcele koje nisu u vlasništvu podnosioca zahtjeva.

Sagledavajući idejno rješenje konstatuje se da priloženi Elaborat parcelacije izrađen od strane geodetske licencirane organizacije "GEOTIN MNE" nije ovjeren kod Uprave za nekretnine, te s tim u vezi nije moguće utvrditi tačnu površinu za građenje predmetne lokacije budući da se površina kat. parcele br. 2322/3 KO Podgorica II iz Elaborata i sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine ne poklapa.

Nadalje, ukoliko bi se vodili prikazom površina iz Elaborata parcelacije, predmetnu lokaciju bi obrazovale kat. parcele koje su u vlasništvu podnostioca zahtjeva, i to parcele br. 2322/3 i 2322/4 KO Podgorica II, čija je ukupna površina iz novog stanja Elaborata 1.125,00 m². Primjenjujući planom zadate indekse zauzetosti i izgrađenosti (0,4 i 1,2) na lokaciji je moguće graditi objekat maksimalne zauzetosti od 450 m² i maksimalne izgrađenosti 1.350,00 m². Imajući u vidu da projektovani objekat ima površinu zauzetosti od 471,60 m² i izgrađenosti 1.414,00 m², evidentno je da su ovi planom propisani urbanistički parametri prekoračeni.

Analizirajući obačun zauzetosti predmetnog idejnog rješenja zaključuje se da isti nije adekvatno prikazan, budući da u obračun zauzetosti nije ušla površina nadstrešnice projektovane iznad ulaza u objekta, kao ni površine elemenata projektovanih na jugozapadnoj strani objekta- "fasadne dekoracije".

Uvidom u Izjavu Geodetske licencirane organizacije navodi se da je prilaz predmetnoj urbanističkoj parceli planiran sa dva javna puta i to preko kat. parcela br. 2337 i 2324/1 KO Podgorica II. Uvidom u zvanični sajt Uprave za nekretnine "Geoportal", kao i priloženi Elaborat parcelacije utvrđeno je da je prilaz predmetnoj lokaciji planiran preko kat. parcele br. 2322/5 KO Podgorica II, što nije navedeno u prethodno citiranoj Izjavi geodete. Prema ovome, Izjava Geodetske licencirane organizacije je neophodno da sadrži tačnu lokaciju

predmetnog objekta i saobraćajnom pristupit istom, odnosno preko kojih katastarskih parcela je obezbijeđen pristup predmetnoj lokaciji i u čijem su vlasništvu.

Daljim uvidom konstatuje se da je parcela 2322/5 KO Podgorica II u svojini Demokratske partije socijalista u obimu prava 1/1. Imajući ovo u vidu, za prilaz do predmetne lokacije koji nije u vlasništvu investitora, neophodno je priložiti Saglasnost vlasnika -Izjavu za službenost prolaza za kolski i pješački prilaz i istu zabilježiti u G Listu kod Uprave za nekretnine.

Smjernicama iz planskog dokumenta DUP "Nova Varoš 2" navodi se da građevinska linija podrumске etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na 1,0 m od susjedne parcele ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda. Uvidom u spise predmeta utvrđeno je da je priložena saglasnost "Montengro Airlines" od 26.02.2024.godine kojom se omogućava da predmetni objekat bude izgrađen na manjem rastojanju od kat.parcele br.2322/2 KO Podgorica II čiji su vlasnici (u izjavi su navedeni uslovi u pogledu odstojanja rampe za garažu koja se graniči sa kat. parcelom susjeda). Priložena izjava nije zabilježena u G listu nepokretnosti, te je potrebno istu predati nadležnom organu radi zabilježbe u G listu.

Osim navedenog, u citiranoj Saglasnosti navodi se da se zidom predmetne rampe za prilaz do garaže može isključivo približiti do cca 70 cm do kat. parcele 2322/2 KO Podgorica II i da visina istog ne prelazi 50 cm sa transparentom ogradom od 100 cm. Imajući ovo u vidu, u grafičkim prilogima idejnog rješenja je bilo neophodno iskotirati visinu zida rampe kao i udaljenje od susjedne predmetne parcele (osnova podruma, presjeci..) kako bi se utvrdilo da li su zadovoljeni uslovi iz Saglasnosti.

Smjernicama iz planskog dokumenta potrebe za parkiranjem kod novoplaniranih objekata treba rešavati u okviru urbanističke parcele. Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno PUP-u Podgorice i Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Podgorici za stanovanje (na 1000 m²) 12 parking mjesta. Imajući ovu u vidu konstatovano je da zadata smjernica u pogledu ostvarivanja neophodnog broja parking mjesta nije zadovoljena budući da je u odnosu na BRGP (1.414,80 m²) objekta neophodno planirati 17PM, dok je idejnim rješenjem planirano 13 PM.

**U vezi sa prethodnim, neophodno je napomenuti da je "BGP za objekat u cjelini dat kroz tabelarni dio plana (za sve namjene površina) i važi ukoliko se obezbijedi potreban broj parking mjesta prema smjernicama iz faze saobraćaja, u suprotnom se BGP koriguje u skladu sa ostvarenim brojem parking mjesta" (str. 74 plana).*

Uvidom u Planski dokument, poglavlje *Opšti uslovi za pejzažno uređenje*, izmeđuostalog propisane su sljedeće smjernice:

- Svaki objekat (arhitektonski, građevinski, saobraćajni) tj. urbanistička parcela, treba da ima projekat pejzažnog uređenja;
- U toku izrade projektne dokumenacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (dendrometrijske karakteristike vitalnost, dekorativnost, predlog mjera njege) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena;

- Postojeće zelenilo očuvano u vidu masiva i pojedinačnih reprezentativnih stabala, treba da čini okosnicu zelenog fonda budućih projektnih rješenja;
- Na mjestim gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila, planirati presađivanje (kod vrsta koje podnose presađivanje);
- U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP prilagoditi postojećem vrijednom zelenilu;

Prema priloženom Elaboratu taksacije ocjena stanja dendroflоре bazira se na utvrđivanju sljedećih kategorija zelenila:

- kategorija "A" - drveće visokog kvaliteta koje je od značaja za izgled lokacije i očuvanje predjela;
- kategorija "B" - drveće vrlo dobrog kvaliteta (očuvanje uz mjere njege)
- kategorija "C" - drveće ograničenog kvaliteta
- kategorija "R" - drveće niskog kvaliteta koje se uklanja.

Imajući u vidu zaključnu ocjenu stanja Elaborata (poglavlje 2.5) na urbanističkoj parceli UP 18, Zona A (koju čine kat. parc. br. 2322/3, 2322/4, 2322/6, KO Podgorica II), DUP „Nova Varoš 2“, analizirano je 36 stabala i po kategorijama je konstatovano da: u kategorija A nema stabala, u kategorija B su evidentirana 6 stabala, u kategoriji C 27 stabala i 3 stabla u kategoriji R.

Nadalje, na strani 9 Elaborata navodi se: "Kroz buduće projektne mjere potrebno je u uz adekvatne mjere njege očuvati stabala "B" (drveće dobrog kvaliteta)".

Osim toga, na osnovu poglavlja 3. *Mjere njege, zaštite i unpređenje stanja zelenog fonda- dio Obnova i rekonstrukcija zelenih površina i uklapanje postojećeg drveća u nova projektna rješenja na UP 18, Zona A* podrazumijeva između ostalog očuvanje stabala "B" kategorije, kao i sanaciju i očuvanje stabala "C" kategorije koja ne ometaju budući projektni koncept.

Na osnovu svega prethodno navedenog konstatuje se da projektovano idejno rješenje ne zadovoljava uslove iz planskog dokumenta, budući da postojeće zelenilo koje je prema prethodnim navodima iz Elaborata taksacije neophodno sačuvati, nije evidentirano ni sačuvano u predmetnom idejnom rješenju.

Smjericama iz planskog dokumenta propisano je da pri projektovanju garaža u podzemnim etažama objekata slobodna visina garaže min. 2,20 m, a optimalno 3 m (zavisno od namjene objekta i načina korišćenja prizemlja). Nadalje, na osnovu člana 100 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* („Službeni list Crne Gore“-opštinski propisi br. 24/10, 33/14) najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija, za garaže i tehničke prostorije iznosi do 3.0 m. Spratne visine mogu biti veće od visina određenih stavom 1 ovog člana ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa. Uvidom u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da visina podrumске etaže namjenjene garažiranju iznosi 3.50 m, te je istu neophodno obrazložiti u tehničkom opisu idejnog rješenja.

Planskim dokumentom propisano je da maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička parcela na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 m. Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala. Prema javnim površinama ograda mora

biti prozirna, iznad visine od 60 cm a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde. Imajući ovo u vidu okviru grafičke dokumentacije idejnog rješenje bilo je neophodno prikazati projektovanu ogradu na svim priložima na kojima je ona vidljiva (Osnova prizemlja, Izgledi...) te prikazati njenu visinu, dok je u tehničkom opisu idjenog rješenje bilo neophodno navesti materijalizaciju iste.

Uvidom u Idejno rješenje utvrđeno je da isto nije urađeno u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 44/18 i 43/19). Konkretno, tehnički opis projektovanog objekta je neophodno uskladiti sa članom 10 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta, te je u tom smislu u tehničkom opisu potrebno navesti materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, potpisana od strane glavnog inženjera. Takođe, tehnička dokumentacija iz stava 1 ovog člana za zgrade mora da sadrži rekapitulaciju građevinske bruto površine objekta (ukupno i po etažama), neto površine objekta (ukupno, po etažama i po posebnim djelovima objekta), bruto i neto površinu podzemnih etaža, bruto i neto površinu nadzemnih etaža, kao i zapreminu objekta, obračunatu u skladu sa propisom kojim se uređuje način obračuna površine i zapremine objekata.

Grafički prilog *Uža situacija* treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

Grafički prilozi *Karakteristični presjeci/izgledi* je trebalo da sadrže širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti...), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte je trebalo prikazati u siluetama.

Uvidom u List nepokretnosti 5006 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je parvo svojine Demokratske partije socijalista na kat. parcelama br. 2322/3 i 2322/4 sve KO Podgorica II, sa unijetom zabilježbom Ugovora o prodaji sa uređenjem međusobnih odnosa UZZ br. 504/2023 od 04.08.2023.godine, zaključenog između Demokratske partije socijalista Crne Gore kao prodavca i "Eurozox"-a DOO Danilovgrad kao kupca. Uvidom u elektronsku verziju katastarsa nepokretnosti, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine, na dan 19.09.2024.godine, utvrđeno je da je stanje nepromijenjeno, odnosno da na kat. parcelama br. 2322/3 i 2322/4 sve KO Podgorica II, parvo svojine u obimu 1/1 ima i dalje Demokratske partije socijalista, čime se konstatuje da nije došlo do prenosa prava svojine sa prodavca na kupca, a koje je trebalo biti uknjiženo po osnovu izvršenja prednje citiranog ugovora, obzirom da se konačnost zemljišno knjižnog prava stiče uknjižbom u katstar nepokretnosti. U ovom dijelu je neophodno regulisati svojinskopравни status, te izvršiti upis prava svojine na podnosioca zahtjeva, ovdje "Eurozox" DOO iz Danilovgrada.

Uvidom u List nepokretnosti 4996 – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je pravo svojine DOO "Monetenegro Assets Managament" iz Budve, u obimu 1/1, na kat. parceli 2322/1 KO Podgorica II, sa upisanom zabilježbom hipoteke UZZ 342/17 od 09.06.2017.godine, zaključene između hipotekranog

povjerioca CKB banke i hipotekarnog dužnika Uniprom metali, na dug od 2.500,000 eura i rokom otplate od 120 mjeseci, koja sadrži zabranu otuđenja i opterećenja i izdavanja u zakup bez saglasnosti povjerioca. Ista sadrži i pristanak na neposredno izvršenje bez odlaganja. U pogledu predmetne parcele 2322/1 KO Podgorica II, u spisima predmeta egzistira Izjava o saglasnosti, data u vidu notarskog zapisa, poslovne oznake UZZ br.195/2024 od 15.03.2024.godine, kojom davalac izjave DOO "Monetenegro Assets Managament" iz Budve, daje saglasnost i odobrenje investitoru Eurozox-u DOO iz Danilovgrada, da se isti može silaznom rampom približiti do ivice predmetne parcele, te se na strani dva iste izjave konstatuje, da predmetna saglasnost služi kao dokaz o pravu na građenje u smislu člana 91 stav 3, tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta. Na istoj strani citirane izjave o saglasnosti, notar je dao napomenu da je za upis zabilježbe ovog notarskog zapisa u evidenciji Uprave za katastar i državnu imovinu neophodna saglasnost Crnogorske komercijalne banke ad Podgorica – hipotekarnog povjerioca. Uvidom u spise predmeta, ovaj organ konstatuje da u istim ne egzistira saglasnost hipotekarnog povjerioca tj. Crnogorske komercijalne banke ad Podgorica, niti je ista upisana u listu nepokretnosti.

Imajući u vidu prednje navedeno, konstatuje se da nije utvrđena legitimacija investitora, u smislu člana 91 stav 1 i stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kojim je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini između ostalih i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa).

Shodno navedenom, u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), potrebno je da se u roku od 8 (osam) dana izjasnite o rezultatima ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja.

Ako se ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ će donijeti rješenje bez Vašeg izjašnjenja – član 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku.

Po punomoćju br. 15-011/25-4003/1 od 20.03.2025.g
**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

