



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i  
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 322  
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
Broj: UP II 09-67/21  
Podgorica, 13.12.2021.godine

„ ING CON „ D.O.O.

PODGORICA

Dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
MIRKO ŽIŽIĆ



Dowstavljeno:  
-Naslovu;  
-a/a.

**CRNA GORA**  
**VLADA CRNE GORE**  
**MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA**  
**I URBANIZMA**  
**DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**  
Broj: UP II 09-67/21  
Podgorica, 13.12.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, rješavajući po žalbi "ING CON" D.O.O. iz Podgorice, izjavljenoj na rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorice, broj: UPI 30-332/21-222 od 16.07.2021.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 2, 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 30-332/21-222 od 16.07.2021.godine.
2. Daje se saglasnost "ING CON" D.O.O. iz Podgorice, Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja na djelovima urbanističkih parcela broj UP C 1.9 i UP C 1.10, zona C, na katastarskim parcelama broj 3698/8, 3698/23, 3698/24, 3698/7, 3698/11, 3698/12, 3698/10, 3699/3, 3699/4, 3699/5 i 3699/9 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ Opština Podgorica („Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 32/18), te utvrđeno, da je isto izrađeno u skladu smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i ispunjenosti osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,39 (planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 1,20 (planom propisan 1,20), spratnost objekta: P+3 (planom propisana P+3), i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji. Kolski i pješački prilaz objektu, obezbijeđen je sa planom planirane saobraćajnice.

**O b r a z l o ž e n j e**

Ožalbenim rješenjem, odbijen je zahtjev, br. UPI 30-332/21-222 od 26.maja 2021.godine, podnosioca "ING CON" D.O.O. iz Podgorice, na idejno rješenje za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja na djelovima urbanističkih parcela broj UP C 1.9 i UP C 1.10, zona C, koje čine katastarske parcele broj 3698/8, 3698/23, 3698/24, 3698/7,

3698/11, 3698/12, 3698/10, 3699/3, 3699/4, 3699/5 i 3699/9 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ Opština Podgorica “ ( „ Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 32/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

U obrazloženju ožalbenog rješenja, konstatovano je, između ostalog, da : “ Nakon uvida u dostavljenu tehničku dokumentaciju, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđeno udruživanje urbanističkih parcela u cilju izgradnje jedinstvenog objekta na parcelama. U tehničkom opisu je naznačeno da je predmetna lokacija za građenje sastavljena djelova UP C1.9 i UP C1.10 i posmatra se kao lokacija u skladu sa članom 53. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, koji glasi: “ Lokacija za građenje ( u daljem tekstu: lokacija) je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom. Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela određenih elaboratom parcelacije. Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom. Uslovi izgradnje na lokaciji se određuje shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije. Lokacija je privedena namjeni u smislu stava 1. ovog člana, kada je objekat izgrađen u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama tvrđenim planskim dokumentom “. Nadalje se navodi da “ Aktom, br. UPI 30-332/21-222/3 od 23.juna 2021. godine, glavni gradski arhitekta je ukazao na primjedbe istaknute u prethodno dostavljenom obavještenju, br. UPI 30-332/21-222/1 naglašavajući da je idejnim rješenjem projektovan slobodnostojeći objekat na lokaciji sačinjenoj udruživanjem urbanističkih parcela br. UP C1.9 i UP C1.10 sa jedinstvenim ulazom u objekat, te on u tom smislu ne može predstavljati objekat sa lamelama, objekat u nizu ili objekat u okviru zajedničkog kompleksa “.

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, zbog primjedbi u dijelu odlučujućih razloga iz obrazloženja istih a koji se odnosi da su shodno korigovanom idejnom rješenju ispoštovali sve urbanističke parametre u skladu sa planskim dokumentom i urbanističko-tehničkim uslovima. Takođe se navodi da je za susjedne urbanističke parcele a za koje je izdata saglasnost od strane nadležnog organa korišćen identični princip gradnje, radi čega predlaže da se ožalbeno rješenje poništi kao nezakonito i za predmetnu gradnju izda saglasnost od strane ovog organa.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, razmotrilo je ožalbeno rješenje, 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, propiano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta odlučuje Ministarstvo.

Postupajući po izjavljenoj žalbi imenovanih, ovo ministarstvo – Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, je shodno čl. 14 i čl. 105. stav 1. Zakona o upravnom postupku održalo usmenu raspravu – Zapisnik od 21.10.2021.godine, gdje su uzete izjave stranaka u postupku – ovlašćenih zastupnika imenovanih i ovlašćenog projektanta i u naloženom roku od 3 dana, zatražilo od imenovanih, dostavljanje sledećih dokaza: Izjavu ovlašćenog lica za izradu tehničke dokumentacije – projektanta o ostvarenim i planiranim urbanističkim parametrima iz člana 87.stav stav 4. tačka 3. Zakona: indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji, izjavu licencirane geodetske organizacije o identifikaciji lokacije gdje se nalaze planirani objekti sa prikazanim pristupom objektu shodno članu 51.stav 2. Zakona.

U skladu sa naloženim, a radi izjašnjavanja na rezultate ispitnog postupka, shodno čl.111 i 112. Zakona o upravnom postupku, „ A – TIM STUDIO „ D.O.O.Podgorica, kao projektant u predmetnoj stvari, dalo je pisano izjašnjenje u upravnom postupku davanja saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja na djelovima urbanističkih parcela broj UP C 1.9 i UP C 1.10, zona C, na katastarskim parcelama, broj 3698/8, 3698/23, 3698/24, 3698/7, 3698/11, 3698/12, 3698/10, 3699/3, 3699/4, 3699/5 i 3699/9 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ Opština Podgorica ( „ Službeni list Crne Gore „opštinski propisi, br. 32/18), i s tim u vezi pozvalo se da je navedenim planskim dokumentom, za izgradnju objekata, namjene : „ Stanovanje srednje gustine „ propisano sledeće: Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli a ( blok 1, 4 i 5), moguće je formirati niz od više lamela ili kompleks pri čemu se objekat može postaviti i na granicu susjedne parcele kao dvojni uz prethodnu saglasnost susjeda s tim što oba objekta moraju predstavljati oblikovnu i prostornu cjelinu.S obzirom na činjenicu, da je idejnim rješenjem, predmetni objekat projektovan na dvije urbanističke parcele broj UP C1.9 i UP C1.10, odnosno na granici obje urbanističke

parcele i predstavlja oblikovnu i prostornu cjelinu, odnosno na katastarskim parcelama koje su u vlasništvu jednog istog investitora „ ING COM „ D.O.O.Podgorica , to se prilikom projektovanja objekta ispunjeni prethodno navedeni uslovi iz planskog dokumenta i iz člana 53. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata a shodno tome omogućeno je udruživanje urbanističkih parcela za izgradnju predmetnog objekta „.

Uvidom u Izjavu datu od strane licencirane geodetske organizacije „ Geoengineering „ D.O.O.Podgorica, utvrđeno je da se planirani objekat kolektivnog stanovanja, investitora „ ING CON „ D.O.O.Podgorica nalazi na katastarskim parcelama: 3698/8, 3698/23, 3699/3, 3699/4, 3698/7, 3698/11, 3698/12, 3698/10, 3698/24, 3699/5 i 3699/9 sve K.O.Podgorica III, a iste su upisane u Listove nepokretnosti 6731 i 6757 i iste čine djelove urbanističkih parcela UP C 1.9 I upc 1.10, urbanistička zona C u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Zabjelo 8 „ Opština Podgorica.

Shodno navedenom izjašnjenju projektanta A-TIM STUDIO“ D.O.O. iz Podgorice, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja, Investitora „ING COM „ D.O.O. iz Podgorice, projektovanog na djelovima urbanističkih parcela broj UP C 1.9 i UP C 1.10, zona C, na katastarskim parcelama broj 3698/8, 3698/23, 3698/24, 3698/7, 3698/11, 3698/12, 3698/10, 3699/3, 3699/4, 3699/5 i 3699/9 sve K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ZABJELO 8 “ Podgorica, Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,39 (planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 1,20 (planom propisan 1,20), spratanost objekta je: P+3 (planom propisana P+3), i ostvaren je odnos prema građevinskoj liniji. Kolski i pješački prilaz objektu obezbijeđen je sa planom planirane saobraćajnice.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan „ZABJELO 8 “ Opština Podgorica, utvrđeno je da je za izgradnju objekata namjene :Stanovanje srednje gustine, propisano sledeće: Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli. Moguće je formirati niz od više lamela ili kompleks pri čemu se objekat može postaviti i na granicu susedne parcele kao dvojni uz prethodnu saglasnost suseda s tim što oba objekta moraju predstavljati oblikovnu i prostornu celinu.

U grafičkim priložima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Građevinska linija je uglavnom na 5m od regulacione linije izuzev na potezima gde su već izgrađeni objekti ili gde oblik parcele ne dozvoljava veće odstojanje od regulacione linije, u ovim slučajevima građevinska linija je na 3m od regulacione. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije.



Maksimalni urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena i površina planiranih objekata i drugo, dati su u tabelarnom prikazu po urbanističkim parcelama.

Za ovu namjenu i urbanističku parcelu UP C 1.9 i UP C 1.10, maksimalni urbanistički parametri iznose: indeks zauzetosti do 0.4., maksimalni indeks izgrađenosti do 1.2., maksimalna spratnost je do P+3.

Takođe, Članom 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020), definisano je sledeće: Lokacija za građenje (u daljem tekstu: lokacija) je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom. Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.

S obzirom na činjenicu da je idejnim rješenjem predmetni objekat projektovan na dvije urbanističke parcele broj UP C1.9 i UP C.1.10, odnosno na granici obje urbanističke parcele i predstavlja oblikovnu i prostornu celinu, odnosno na katastarskim parcelama broj 3698/8, 3698/23, 3698/24, 3698/7, 3698/11, 3698/12, 3698/10, 3699/3, 3699/4, 3699/5 i 3699/9 KO Podgorica III koje su u vlasništvu jednog (istog) investitora „ING COM“ D.O.O. iz Podgorice, to su prilikom projektovanja objekta ispunjeni prethodno navedeni uslovi iz planskog dokumenta i iz člana 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a shodno tome omogućeno je udruživanje urbanističkih parcela za izgradnju predmetnog objekta.

Uvidom u Listove nepokretnosti 6757- prepis, 6731- prepis, 6577. prepis, izdati od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je na kat. parcelama, br. 3699/3, 3699/4, 3699/5, 3699/9, 3698/8, 3698/12, 3698/23, 3698/24, 3698/7, 3698/10, 3698/11 sve K.O. Podgorica III, a koje prema geodetskom nalazu čine djelove urbanističkih parcela UP C 1.9 i upc 1.10, urbanistička zona C u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“, Opština Podgorica, na kojima se planira izgradnja predmetnog objekta, nalaze se u svojini „ING CON“, D.O.O. Podgorica, čime je dokazana legitimacija investitora u skladu sa čl. 91. st. 1 i 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano 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 i list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa), ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Saglasno izloženom, a s pozivom na član 126 stav 1. tačka 6. Zakona o upravnom postupku, u kojem je propisano da ako drugostepeni organ nađe da u prvostepenom postupku činjenice nijesu u potpunosti utvrđene 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 ili ako drugostepeni organ nađe da će se na osnovu utvrđenih činjenica upravna stvar može drukčije riješiti nego što je riješena prvostepenim rješenjem, drugostepenim rješenjem će poništiti prvostepeno rješenje i sam riješiti upravnu stvar, stekli su se uslovi da se shodno utvrđenom činjeničnom stanju i saglasno članu 87.stav4. tačka 1. Zakona, donese 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ

