



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
Broj: UPII 09-129/21  
Podgorica, 31.12.2021. godine

**HRISTINA ŠAKOVIĆ**

**PODGORICA**

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENE LICE  
Davidović Peđa



Dostavljeno:

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



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: UPII 09-129/21  
Podgorica, 31.12.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, rješavajući po žalbi Hristine Šaković, iz Podgorice, izjavljenoj na rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Glavni grad Podgorica, broj: UPI 30-332/21-432 od 14.12.2021.godine, na osnovu člana 88. st.5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i čl.18, čl.46. stav 1, a u vezi člana 126. stav 6. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br.56/16, 20/ 15, 40/16 i 3/17), donosi

## **R J E Š E N J E**

1.Poništava se rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorice, broj:UPI 30-332/21-432 od 14.12.2021.godine.

2.Daje se saglasnost Hristini Šaković iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekata za izgradnju stambenog objekta, urađenog od strane „STUDIO M INŽENJERING“ DOO iz Podgorice, na urbanističkoj parceli br. UP 139, na kat. parcelama 1625/1 i 1626/1 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj“ („Sl. List CG“ – o.p., br. 30/13), izrađen u skladu sa smjernicama planskog dokumenta – u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, sa urbanističkim parametrima: ostvareni indeks izgrađenosti 1,0 (planom propisan 1,2), ostvareni indeks zauzetosti 0,30 (planom propisan 0,40), ostavrena spratnost objekta P+1+M (planom propisana P+1+M) i odnosom prema građevinskoj liniji.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Ožalbenim rješenjem, broj UPI 30-332/21-432 od 14.12.2021.godine, izdatim od strane Službe Glavnog gradskog arhitekta – Glavni grad Podgorica, odbijen je zahtjev Hristine Šaković iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 139, na kat. parcelama br. 1625/1 i 1626/1 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj“ („Sl. List CG“ – o.p., br. 30/13), 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 grafički dio plana prema listu 04 *Planirana namjena površina*, urbanistička parcela br. UP 139 je namjene „stanovanje srednje gustine“, u listu 05 *Plan parcelacije* definisane su koordinate urbanističke parcele, čija površina iznosi 554,80 m<sup>2</sup>, a u listu 06 *Plan regulacije* definisane su koordinate regulacione i građevinske linije, horizontalni gabariti objekta – 10x10m, kao i vertikalni gabariti - P+1+M.

Dalje je konstatovano da s obzirom na nedovoljno precizne uslove planskog dokumenta, „obrađivač planskog dokumenta – Monte CEP, dostavio je tumačenje da su navedeni preporučeni uslovi iz važećeg GUR-a Podgorice dati orijentaciono, kao preporuka na nivou zone ili bloka i da se ne odnose na pojedinačne urbanističke parcele. Obradivač dalje navodi da zbog nedostatka numerički izraženih kapaciteta urbanističkih parcela u izvornom rješenju DUP-a „Naselje 1. maj“, nije bilo moguće izraditi odgovarajuću tabelu sa kapacitetom u novom rješenju DUP-a izrađenom u skladu sa članom 162c Zakona o uređenju prostora i igradnji objekata. Zbog toga je urbanističko – tehničke uslove koji se odnose na planirane kapacitete po urbanističkim parcelama moguće izdati isključivo na osnovu grafičkih priloga 05 „Plan parcelacije“ i 06 „Plan regulacije“, direktnim očitavanjem dimenzija planiranih gabarita objekata i predviđene spratnosti, kao što je bio slučaj i sa prethodnim rješenjem DUP-a“.

U ožalbenom rješenju se dalje navodi da je uvidom u idejno rješenje utvrđeno da je planirana izgradnja objekta spratnosti P+1+M sa tavanskim prostorom za stanovanje, gabarita 12x12,83m.

Zbog navedenog, ožalbenim rješenjem „zaključeno je da idejnim rješenjem nisu ispoštovani uslovi koji se tiču dozvoljene maksimalne površine objekta (zauzetosti i bruto građevinska površina), kao ni građevinske linije koje su zadate definisanim gabaritom objekta“.

Na navedeno rješenje žaljitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, žaleći se na navedene konstatacije zbog kojih je odbijen zahtjev za davanje saglasnosti na idejni projekat stambenog projekta na UP 139 (k.p. 1625/1 i 1626/1 K.O. Podgorica I) u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj“ („Sl. List CG“ – o.p., br. 30/13) u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Kako se navodi, Služba Glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorice, odbija davanje saglasnosti navodeći „da je neophodno ispoštovati strukturu prostornih oblika definisanu planskim dokumentom, odnosno uslove i parametre iz planskog dokumenta, koji se tiču predviđenih horizontalnih i vertikalnih gabarita i njihovog volumena, tj. spratnosti“.

Žaljitelj dalje napominje da je idejno rješenje odrađeno prema parametrima iz izdatih urbanističko – tehničkih uslova UTU broj 08-332/21-1322 od 20.10.2021.godine dajući tabelarni dio sa urbanističkim parametrima za prostor u zahvatu urbanističke parcele koji su definisani za: maksimalni indeks zauzetosti – 0,4 i maksimalni indeks izgrađenosti – 1,2.

Na osnovu predstavljenog žaljitelj tvrdi da se jasno vidi da su parametri ispoštovani i to ne u potpunosti, a da iz toga proizilazi da su uslovi zadati UTU u potpunosti ispoštovani. Ukazuje i da je smisao izgradnje mansarde u funkciji povećanja zapremine objekta, veće unutrašnje visine od običnog, kosog krova i da time se ostvaruje mogućnost korišćenja „galerije“ u stambene svrhe. Prilaz galeriji je onemogućen sa centralne vertikalne komunikacije, već isključivo iz stambenog prostora.

Sa navedenih razloga i predlaže, da se razmotri priloženi idejni projekat i donese rješenje o davanju o davanju Saglasnosti na idejni projekat.



Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog DRažavnog arhitekta, razmotrio je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa je odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih 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 i 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 1 Zakona, utvrđeno je da se poslovi glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade do 3000 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2,3,5 i 6 prenose na jedinicu 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.

Uvidom u dostavljeno dopunjeno idejno rješenje projektovano od strane „STUDIO M INŽENJERING“ D.O.O. PODGORICA, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. Maj“ Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 09/20), Podgorica, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnim urbanističkim parametrima: ostvareni indeks izgrađenosti 1,0 (planom propisan 1,2), ostvareni indeks zauzetosti 0,30 (planom propisan 0,40), ostvarena spratnost objekta P+1+M (planom propisana P+1+M), i odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, Detaljnim urbanističkim planom „Naselje 1. Maj“ Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 09/20), propisane su smjernice za oblikovanje prostora i materijalizaciju i osnovni urbanistički parametri objekata:

#### **Oblikovanje prostora i materijalizacija objekata:**

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, dopriniće unaprijedjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Za sve objekte su predviđeni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je oko 18-26 stepeni. Krovni pokrivač je crijep, ćeramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal.

## **Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata za Stanovanje srednje gustine:**

Radi zadržavanja kapaciteta planiranih DUP-om iz 2006. godine, a u skladu sa posebnim postupkom prema članu 162c Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) **individualno stanovanje i individualno stanovanje sa djelatnostima se prevodi u stanovanje srednje gustine (SS)**, kolektivno stanovanje i kolektivno stanovanje sa djelatnostima se prevodi u stanovanje veće gustine (SS), dok se zona mješovite namjene (MN) uz Cetinjski put prevodi kao zona stanovanja srednje gustine (SS) i stanovanja velike gustine (SVG) a ostale namjene se u okviru te zone mogu realizovati u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.

Objekti stanovanja srednje gustine se predviđaju u već izgrađenim zonama individualnog stanovanja, koje se predviđaju za rekonstrukciju, rušenje starih i loših objekata, izgradnju novih i rekonstrukciju i dogradnju i nadgradnju kvalitetnih postojećih objekata.

**Spratnost individualnih stambenih objekata se kreće od P+1+M u središnjem prostoru do Pv+2+M uz Cetinjski bulevar.**

**Prema GUR-u za stambena područja sa srednjom gustom stanovanja (SS) preporučuje se indeks izgrađenosti do 1,2 i indeks zauzetosti do 0,4.**

Građevinska linija se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju i osovinu saobraćajnice a predstavlja liniju na kojoj se gradi objekat.

Podzemna građevinska linija predstavlja liniju na kojoj se grade podzemni objekti a koji izlaze iz osnovnog gabarita zgrade.

**Planom se ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira nadstrešnica ili erkeri u širini od 1.5-2.0 metara radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora.**

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od 3m.

**Kod individualnih stambenih objekata horizontalni gabariti su predloženi na grafičkim priložima. Dati gabariti su planski, a kroz projektovanje objekata će se detaljnije sagledati mogućnosti objekta i lokacije i eventualno izmijeniti ove planske gabarite.** Maksimalne visine ovih objekata su ovim planom zadržane na maksimalnoj spratnosti Po+P+1+M a uz Cetinjski bulevar do Po+Pv+2+M.

Uvidom u List nepokretnosti 4938 – prepis, izdat od strane Uprave za katstar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je da na katarskim parcelama broj: 1625/1 i 1626/1 K.O. Podgorica I, Šaković Hristina ima pravo svojine u obimu 1/1 preko koje je obezbijeđeno pravo prilaza objektu, što se vidu u izjavu projektanta „Studio M inženjering“ DOO iz Podgorice. Pristup predmetnoj lokaciji na kojoj je projektovan predmetni objekat obezbijeđen je saobraćajnicom po DUP-u „Naselje 1 Maj“. Saobraćajnica se nalazi sa južne strane novoprojektovanog objekta, a preko njega obezbijeđen je ulaz na parking novoprojektovanog objekta, kao i pješački pristup. Shodno navedenom, utvrđena je legitimacija investitora, odnosno stranke u smislu člana 91. stav. 1. i 2. 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 između ostalog čini i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje zemljišta (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.



Kod izloženeog, kako je članom 126. stav 6. Zakona o upravnom postupku utvrđeno 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. Ako drugostepeni organ nađe da se na osnovu urvrđenih činjenica upravna stvar mora riješiti drugačije nego što je riješena prvostepenim rješenjem, drugostepenim rješenjem će poništiti prvostepeno rješenje i sam riješiti upravnu stvar, to je s pozivom na član 87. stav 4. tačka 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta i, a u vezi sa citiranog člana 126. stav 6. Zakona o upravnom postupku, riješeno je kao u dispozitivu rješenja.

Saglasno izloženom, odlučeno je 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.

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**

**DAVIDOVIĆ PEĐA**

