



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: UPII 09-332/22-104/4  
Podgorica, 09.06.2022.godine

„ REZIDENT „ D.O.O.

Ul. Moskovska, br. 169/c2  
PODGORICA

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:

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

**CRNA GORA  
VLADA CRNE GORE  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA  
I URBANIZMA**

Broj: UP II 09-332/22-104/4  
Podgorica, 09.06..2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta, rješavajući po žalbi " REZIDENT " D.O.O. iz Podgorice, izjavljenoj na rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorice, broj: UPI 30-332/22-94 od 12.04.2022.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 30-332/22-94 od 12.04.2022.godine.
2. Daje se saglasnost " REZIDENT " D.O.O. iz Podgorice na dopunjeno Idejno rješenje za izgradnju stambeno- poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 61, koju čini katastarska parcela br. 1530/11 K.O.Podgorica I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Naselje 1.maj „ Opština Podgorica („ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 9/20), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i usklađenošću osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti  $li=2,00$  – BRGP 2093,93 m<sup>2</sup> (Planom propisano  $li = 2,00$ , BRGP 2094,00 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti  $Iz=0,518$  - Površina pod objektom 542,31 m<sup>2</sup> (Planom propisano  $Iz=0,60$ , Površina pod objektom 628,20 m<sup>2</sup>), spratnosti objekta :Po+P+2+M – kombinovani krov (planom propisana Po+P+2+M – kombinovani krov) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

**O b r a z l o ž e n j e**

Ožalbenim rješenjem, broj: UPI 30-332/22-94 od 12.04.2022.godine, izdato od strane Službe Glavnog gradskog arhitekta – Glavni grad Podgorica, odbijen je zahtjev „REZIDENT“ D.O.O. iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno – poslovnog objekta na urbanističkoj parceli, br. UP 61, koju čini katastarska parcela, br.

1530/11 K.O.Podgorica I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Naselje 1.maj " ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi " br. 9/20), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

U obrazloženju ožalbenog rješenja, konstatovano je, između ostalog, da : " Prema GUR-u za stambena područja veće gustine stanovanja ( SVG) u centralnim djelovima naselja, odnosno urbanim centrima i uz značajne saobraćajnice dozvoljava se indeks izgrađenosti maksimalno 2,0 a indeks zauzetosti 0,6.Pri tome se preporučuje 15 m<sup>2</sup> zelenih površina za stanovanje na urbanističkoj parceli. Na površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i prodavnice ( do 450 m<sup>2</sup>) i zanatske radnje ( do 150 m<sup>2</sup>) koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti ( do 250 m<sup>2</sup>) i manji objekti za smještaj, objekti za upravu, vjerski objekti i objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja

Predmetni planski dokumenti ne sadrže tabelarni dio sa urbanističkim parametrima i podacima o urbanističkim parcelama.Prema listu 04 Planirana namjena površina, urbanistička parcela br. UP 61 je namjene " stanovanje velike gustine " – U listu 05 Plan parcelacije definisane su koordinate urbanističke parcele, čija površina iznosi 1.047,31 m<sup>2</sup> a u Listu 06 Plan regulacije, definisane su koordinate regulacione i građevinske linije, horizontalni gabariti objekta, površine 283,18 m<sup>2</sup>, kao i vertikalni gabarit – P+1+Pk.

Imajući u vidu nedovoljno precizne uslove planskog dokumenta, obrađivač planskog dokumenta – MonteCEP, dostavio je tumačenje da su navedeni preporučeni uslovi za stanovanje velike gustine ( SVG) iz važećeg GUR-a Podgorice dati orjentaciono, kao preporuka na nivou zone ili bloka i da se ne odnose na pojedinačne urbanističke parcele.Obrađivač 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 kapacitetima o novom rješenju DUP-a izrađenom u skladu sa članom 162 c Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Zbog toga je urbanističko-tehničke uslove koji se odnosi na planirane kapacitete po urbanističkim parcelama moguće izdati isključivo na osnovu grafičkih priloga 05 " Plan parcelacije i 06 " Plan regulacije" direktnim očitavanjem dimenzija planiranig gabarita objekta i predviđene spratnosti, kao što je bio slučaj sa prethodnim rješenjem DUP-a.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je planirana izgradnja objekta, spratnosti : Po+P+2+M, čime nije ispoštovana zadata spratnost objekta ( P+1+Pk).

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja objekta, površine prizemlja 542,31 m<sup>2</sup>, bruto građevinske površine 2.093,93 m<sup>2</sup>. Samim tim nisu ispoštovani uslovi koji se tiču

dozvoljene maksimalne površine objekta ( zauzetost i bruto građevinska površina), kao ni građevinske linije koje su zadate definisanim gabaritom objekta. Imajući u vidu sve gore navedeno, zaključeno je da idejnim rješenjem nisu ispoštovani uslovi koji se tiču dozvoljene maksimalne spratnosti objekta, zatim dozvoljene površine objekta ( zauzetost i bruto građevinska površina), kao ni građevinske linije koje su zadate definisanim gabaritom objekta”.

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, zbog primjedbi u dijelu utvrđenih odlučujućih razloga iz obrazloženja prvostepenog rješenja. Naime, kako ističu, predmetnim planom a i urbanističko-tehničkim uslovima, utvrđeno je da se planirani objekat nalazi u Zoni stanovanja velike gustine ( SVG). Parametri koji su definisani Planom su: Prema GUR-u za stambena područja veće gustine stanovanja SVG u centralnim djelovima naselja odnosno urbanim centrima i uz značajnije saobraćajnice dozvoljava se maksimalno indeks izgrađenosti 2,0 a indeks zauzetosti 0,6. Smatraju da su priloženim Idejnim rješenjem ispunili zadate parametre izgrađenosti i zauzetosti, jer na površini parcele od 1047 m<sup>2</sup> ostvareni su sledeći parametri: indeks izgrađenosti : zadato 2,0= 2094 m<sup>2</sup>, isprojektovano 2.093,93 m<sup>2</sup>, koeficijent zauzetosti zadato 0,6= 628.20 m<sup>2</sup>, isprojektovano 543,21 m<sup>2</sup>. S obzirom da predmetnim planskim dokumentom nijesu jasno definisani parametri, primjenjuju se parametri plana višeg reda, čime je Idejno rješenje kako ističu, usklađeno. Projektovana spratnost objekta je Po+P+2+M, što je u skladu sa zadatim parametrima, jer kako upućuju, Planom i urbanističko-tehničkim uslovima je jasno definisano da “ Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta za stanovanje veće gustine. Stanovanje veće gustine predviđeno je u zonama planiranim za kolektivno stanovanje, a kolektivni stambeni objekat ispunjava sledeće uslove: Spratnost za kolektivno stanovanje je : Pv+2+M do Po+Pv+4+M. Spratne visine moraju biti usklađene sa postojećim okolnim objektima. Ističu, da kako se ne ispunjava uslov da spratnost objekta bude Po+Pv+4+M, projektovan je objekat, spratnosti: Po+P+2+M, kako bi se ostvarila usklađenost planiranog objekta sa susjednim objektima. Nadalje napominju, da se “ Planom ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora prostora formira nadstrešnica ili erker u širini od 1,5 do 2m radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora”. Kako se projektom nadstrešnica nalazi iznad ulaza u objekat i poslovni prostor, položaj objekta je takav da ispunjava parametre postavke objekta na parceli u skladu sa građevinskom linijom. Ponovo akcenat stavljaju, da se u predmetnoj stvari radi o objektu koji pripada zoni parcela a to je Stanovanje Velike Gustine, te kako važeći planski dokument nema tabelarni prikaz što je očigledna greška obrađivača Plana, što je rezultiralo da se pukom premeravanjem grafičkog priloga definišu gabariti objekta koji su u suprotnosti sa parametrima iz Plana višeg reda- GUR-a Podgorica u kojem su jasno definisane namjene a time i urbanistički parametri za istu namjenu , to napominju, da je projektovano Idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta , spratnosti: Po+P+2+M u skladu sa

urbanističko-tehničkim uslovima, radi čega i predlažu poništavanje ožalbenog rješenja i izdavanju predmetne saglasnosti.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

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.

Naime, u cilju utvrđivanja potpunog činjeničnog stanja, bitnog za uspješno i potpuno ostvarivanje i zaštitu prava i pravnih interesa stranaka a u skladu sa članom načelom efikasnosti i ekonomičnosti iz člana 10. Zakona o upravnom postupku i u cilju donošenja rješenja koje je najpovoljnije za stranku, ovo ministarstvo je sprovedo dokazni postupak, te u predmetu davanja saglasnosti investitoru „REZIDENT“ D.O.O. Podgorica, na idejno rješenje za izgradnju stambeno – poslovnog objekta na urbanističkoj parceli, br. UP 61, koju čini katastarska parcela, br. 1530/11 K.O.Podgorica I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “ Naselje 1.maj “ (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi “ br. 9/20), Opština Podgorica, Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da na osnovu uvida u dostavljeno idejno rješenje – grafički i tekstualni dio – tehnički opis i izjavu projektanta sa planiranim i ostvarenim osnovnim urbanističkim parametrima i saobraćajnim priključkom, projektovano od strane „ANGELINI“ D.O.O. PODGORICA, da je isto Idejno rješenje 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 usklađenošću osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti  $li=2,00$  – BRGP 2093,93 m<sup>2</sup> (Planom propisano  $li = 2,00$ , BRGP 2094,00 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti  $Iz=0,518$  - Površina pod objektom 542,31 m<sup>2</sup> (Planom propisano  $Iz=0,60$ , Površina pod objektom 628,20 m<sup>2</sup>), spratnosti objekta Po+P+2+M – kombinovani krov (planom propisana Po+P+2+M – kombinovani krov) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan „Naselje 1. Maj“ Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 09/20), propisane su smjernice za oblikovanje prostora i materijalizaciju objekata: Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće unaprjedenju 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. 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. Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta. Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drveta bojeno natur ili u bijeloj boji, pri čemu posebnu pažnju posvetiti proporcijama otvora. Preporučujemo za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5.

#### **Uslovi za regulaciju i nivelaciju:**

Građevinska linija se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju i osovину 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

#### **Uslovi u pogledu planiranih namjena:**

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. 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.

#### **Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata za stanovanje veće gustine**

Urbanistička parcela UP61 je namijenjena za izgradnju objekata namjene Stanovanje velike gustine - SVG.

Uz ulicu Cetinjski bulevar, na slobodnim lokacijama, je planirana izgradnja stambeno-poslovnih objekata koji su spratnosti Po+Pv+2+M.

Stanovanje veće gustine predviđeno je u zonama planiranim za "kolektivno stanovanje".

Nove kolektivne stambene zgrade su dimenzija od 15x30; 15x36 do 15x45, spratnosti od P+P+2+Pk, Po+Pv+4+M i maksimalno do Po+Pv+5+M uz bulevare i na uglovima kolektivnih stambenih objekata, uz mogućnost izdizanja kote ulaza i kote poda prizemlja do 120 cm.

Kolektivni stambeni objekti moraju ispunjavati sljedeće uslove:

- Spratnost za kolektivno stanovanje je Pv+2+M do Po+Pv+4+M;
- Spratne visine moraju biti uskladjene sa postojećim okolnim objektima;
- Materijali za spoljnu obradu fasada treba da se usklade sa materijalima na okolnim objektima i širem naselja.

Objekti za kolektivno stanovanje sa djelatnostima moraju ispunjavati sljedeće uslove:

- Spratnost objekata je do maksimalno Po+Pv+4+M, a na uglovima i uz jače saobraćajnice do Po+Pv+5+M;
- Spratne visine moraju biti uskladjene sa postojećim okolnim objektima;
- U stambeno poslovnim objektima podrum, prizemlja i eventualno sprat se mogu koristiti za poslovne namjene. Prizemlja sa poslovnom namjenom su predviđena veće spratne visine (4.50- 5.50 m) radi ostavljanja prostora za neophodne instalacije u spušenom plafonu.
- Materijali za spoljnu obradu fasada treba da se usklade sa materijalima na postojećim okolnim objektima.

Prema GUR-u za stambena područja veće gustine stanovanja (SVG) u centralnim djelovima naselja, odnosno urbanim centrima i uz značajnije saobraćajnice dozvoljava se indeks izgrađenosti maksimalno 2,0, a indeks zauzetosti maksimalno 0,6.

Na površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i prodavnice (do 450m<sup>2</sup>) i zanatske radnje (do 150m<sup>2</sup>) koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti (do 250m<sup>2</sup>) i manji objekti za smještaj, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

Uzimajući u obzir prednje nesporno utvrđene činjenice Glavni državni arhitekta konstatuje da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na predmetno idejno rješenje u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara.

Uvidom u List nepokretnosti 4943-prepis – prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Glavnog grada Podgorica, za katastarsku parcelu, br. 1530/11 K.O.Podgorica I, utvrđeno je pravo svojine u obimu 1/1 za „Rezident „ D.O.O.Podgorica, čime je utvrđena legitimacija investitora, odnosno stranke u smislu člana 91. st. 1. i 3.

Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat gradi 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, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Uvidom u Izjavu odgovornog projektanta „ Angelini „ D.O.O.Podgorica, sa Tehničkim opisom, utvrđeno je da je idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na kat. parceli br. 1530/11 K.O.Podgorica I, urađeno u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, posebnim propisima i pravilima struke te da je isto urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu ostvarenosti i usklađenosti svih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti ( 2,0), indeks zauzetosti ( 0,60), ukupne bruto građevinske površine 2.094,00 m<sup>2</sup>, spratnosti : Po+P+2+M i ostvarenog odnosa prema građevinskoj liniji. Saobraćajni priključak je ostvaren u skladu sa planskim dokumentom sa saobraćajnim uslovima kao i odgovarajućim brojem parking mjesta.

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 te 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 da se shodno utvrđnom činjeničnom stanju i sa izloženih razloga 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, dipl.inž.arh.**

