



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
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: UPII 09-56/21
Podgorica, 23.11.2021.godine

PEJOVIĆ RADOVAN

PODGORICA

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

SEKRETAR MINISTARSTVA

Bojović Radovan, 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 09-56/21

Podgorica, 23.11.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, rješavajući po žalbi RADOVANA PEJOVIĆA, iz Podgorice, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorice, broj: UPI 30-332/21-214 od 14.06.2021.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 30-332/21-214 od 14.06.2021.godine.
2. Daje se saglasnost RADOVANU PEJOVIĆU, iz Podgorice, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na urbanističkoj parceli broj 39/39a, na katastarskim parcelama broj: 1420/3 i 1421/1 i 1422/2 K.O. Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. Maj“ Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 09/20), Opština Podgorica, projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ D.O.O. Podgorica, gdje je utvrđeno 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 osnovnih urbanističkih parametara: indeksa izgrađenosti 1,195 (planom propisan 1,20), indeks zauzetosti 0,399 (planom propisan 0,40), spratnost: objekta S+P+1+M (planom propisana S+P+1+M) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem, odbijen je zahtjev RADOVANA PEJOVIĆ, iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na urbanističkoj parceli broj 39/39a, na katastarskim parcelama broj: 1420/3 i 1421/1 i 1422/2 K.O. Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. Maj“ Podgorica („Sl. List Crne Gore“ opštinski propisi, broj 09/20), Opština Podgorica, projektovano od strane „A-

TIM STUDIO“ D.O.O. Podgorica, u pogledu usaglašenosti za oblikovanje i materijalizaciju objekta i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, zbog primjedbi u dijelu odlučujućih razloga iz obrazloženja istog a koji se odnose na okolnosti da su isti ispoštovali namjenu objekta, osnovne urbanističke parametre: indeks zauzetosti i izgrađenosti koje su prikazali u idejnom rješenju shodno planskom dokumentu, a horizontalni gabariti objekta su 12x12 m i isti gabarit nije planski definisan kako tekstualnim, tako i grafičkim dijelom Plana. Napominju, da se prvostepeni organ u obrazloženju ožalbenog rješenja poziva na mišljenje obrađivača Plana u dijelu očitavanja gabarita objekta sa grafičke dokumentacije, iako se jasno u Planu navodi da predloženi gabariti objekta nijesu obavezujući. Sa navedenih razloga, smatraju da naknadno tumačenje kako obrađivača Plana tako i prvostepenog organa, nije zakonski validno jer nije sastavni dio ovog Detaljnog urbanističkog plana koji je usvojen na Skupštini Glavnog grada Podgorice.

Sledstveno izloženom činjeničnom stanju, predlažu, da se ožalbeno rješenje poništi kao nezakonito.

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 m² 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.

U predmetu davanja saglasnosti investitoru Pejović Radovana na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, na urbanističkoj parceli broj 39/39a, na katastarskim parcelama broj: 1420/3 i 1421/1 i 1422/2 K.O. Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. Maj“ Podgorica („Sl. List Crne Gore“, opštinski propisi, broj 09/20), a na osnovu uvida u dostavljeno izmijenjeno idejno rješenje, projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ D.O.O. PODGORICA, Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je 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 osnovnih urbanističkih parametara: indeksa izgrađenosti 1,195 (planom propisan 1,20), indeksa zauzetosti 0,399 (planom propisan 0,40), spratnosti objekta S+P+1+M (planom propisana S+P+1+M) i odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički planom „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 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, keramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal.

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. 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. U grafičkim priložima je definisana visina objekata kroz datu maksimalnu spratnost objekta. Spratnost je definisana kao maksimalna uz odgovarajuću spratnu visinu, ali se u skladu sa potrebama investitora mogu graditi objekti nešto manje spratne visine, prilagođene potrebama i zahtjevima korisnika. 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.

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. Pojedinačne namjene za parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima i u grafičkim prilogima. 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.

U zonu Stanovanje srednje gustine (ss) spadaju: individualno stanovanje, individualno stanovanje sa djelatnostima. Namjena površina je predstavljena na grafičkom prilogu br. 04 „Plan namjena površina“.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata za stanovanje srednje gustine:

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.

U okviru pripadajućih lokacija, u skladu sa mogućnostima, obezbijediće se prostor za pomoćnim objektima, kao i potreba za parkiranje automobila na otvorenom prostoru lokacije ili u samostalnim objektima ili kao sastavni dio stambenog objekta. U skladu sa mogućnostima lokacije i objekta, prizemlje individualnih stambenih objekata se može pretvoriti u poslovne sadržaje.

Spratnost individualnih stambenih objekata se kreće od P+1+M u središnjem prostoru do P+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.

Uvidom u Izjavu datu od strane Vodećeg projektanta „A-Tim Studio „ D.O.O.Podgorica, utvrđeno je da se stambeni objekat nalazi na urbanističkoj parceli, br. 39/39a koju čine kat. parcele, br. 1420/3, 1421/1, 1422/2 sve K.O.Donja Gorica u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Prvi Maj „ Glavni grad – Podgorica, te da je ovaj stambeni objekat projektovan unutar građevinskih linija i da je isti urađen u svemu prema urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-332/20-1261 od 19.11.2020.godine. Sa sjeverne strane se nalazi planskim dokumentom predviđena pristupna saobraćajnica, koja se nalazi na kat. parceli br. 1424 i 1421/2, kojom se obezbjeđuje kolski pristup urbanističkoj parceli.

Uvidom u List nepokretnosti 5993- prepis, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica od 17.09.2021.godine utvrđeno je na kat. parcelama, br.

1420/3, 1421/1 i 1422/2 sve K.O. Donja Gorica, pravo svojine za Boljević Gorana u obimu 1/1.

Uvidom u dostavljeni Ugovor o ortakluku-Zajedničkoj izgradnji, ovjeren od strane Notara : Klikovac Radmile, sa notarskom oznakom, br. UZZ 759/2020, zaključen između Boljević Gorana i Pejović Radovana, uknjižen u koloni o Podacima o teretima i ograničenjima Lista nepokretnosti 5993-prepis kao zabilježba, utvrđeno je u članu 7.Ugovora da su zaključenjem ovog Ugovora, ugovorne strane saglasne da u cilju dobijanja dozvole koja će glasiti na ime investitora Pejović Radovana, ovlašćuje investitora da bez njegovog učešća i posebne saglasnosti obavlja sve potrebne radnje za dobijanje dozvole, 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.

 **SEKRETAR MINISTARSTVA**
RADOVAN BOJOVIĆ, dipl.pravnik