



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica  
u oblasti arhitekture

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

Broj: UPII 05-332/24-265/2  
Podgorica, 07.05.2024. godine

ADVOKAT mr FATA HODŽIĆ

Ul. Zmaj Jovina 20- Stari Aerodrom  
PODGORICA

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Pavicević Nataša, dipl.pravnik

Dostavljeno:

- Naslovu;

-Služba Glavnog gradskog arhitekta Glavni Grad Podgorica;

-a/a.

VLADA CRNE GORE  
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE  
DIREKTORAT ZA SPROVOĐENJE DRŽAVNIH SMJERNICA U OBLASTI  
ARHITEKTURE

Broj: UP II 05-332/24-265/2  
Podgorica, 07.05.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, rješavajući po žalbi „MAD TG CONSTRUCTION“ D.O.O. Podgorica, izjavljena na rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorica, br. UP I 30-332/23-381 od 04.03.2024. godine, kojim je odbijen zahtjev „MAD TG CONSTRUCTION“ D.O.O. Podgorica, zastupan putem Advokata mr Hodžić Fate, br. UPI 30-332/23-381 od 28. decembra 2023. godine za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 183/183 a i na UP 185, koje čine kat. parcele, br. 1565/1, dio kat. parcele 1568 i dio kat. parcele, br. 1579/1 K.O.Podgorica I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. Maj“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi, br. 9/20), Glavni grad Podgorica u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnih urbanističkih parametara, na osnovu člana 88. st. 5. a u vezi čl. 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), čl. 46.st.1. i čl. 126.st.6. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi

#### RJESENJE

1. Poništava se rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorica, br. UP I 30-332/23-381 od 04.03. 2024. godine, kojim je odbijen zahtjev „MAD TG CONSTRUCTION“ D.O.O. Podgorica, zastupano putem Advokata mr Hodžić Fate, br. UPI 30-332/23-381 od 28. decembra 2023. godine za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 183/183 a i na UP 185, koju čine kat. parcele, br. 1565/1, dio kat. parcele 1568 i dio kat. parcele, br. 1579/1 K.O.Podgorica I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. Maj“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi, br. 9/20), Glavni grad Podgorica u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnih urbanističkih parametara.
2. Daje se saglasnost investitoru „MAD TG CONSTRUCTION“ D.O.O. Podgorica, zastupano putem Advokata mr Hodžić Fate, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „COINT“ D.O.O. Podgorica, za izgradnju stambenog objekta, na urbanističkim parcelama br. UP183, UP183a, i UP185, na katastarskoj parceli br. 1565/1 i na djelovima katastarskih parcela br. 1568 I 1579/1 sve K.O. Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. Maj“ – izmjene i dopune (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi 09/20), utvrđeno je

da je isto izrađeno u skladu sa mjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom predviđeno 0,40), indeks zgrađenosti 1,20 (Planom predviđeno 1,20), spratnosti objekta: Po+P+1+M (Planom predviđeno Po+P+1+M) i odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključku lokaciji i objektu.

### Objasnenje

Ožalbenim rješenjem, br. UP I 30-332/23-381 od 04.03. 2024. godine, odbijen je zahtjev "MAD TG CONSTRUCTION" D.O.O. Podgorica br. UPI 30-332/23-381 od 28. decembra 2023. godine za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 183/183 a i na UP 185, koju čine kat. parcele, br. 1565/1, dio kat. parcele 1568 i dio kat. parcele, br. 1579/1 K.O.Podgorica I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Naselje 1. Maj " ("Službeni list Crne Gore " – opštinski propisi, br. 9/20), Glavni grad Podgorica u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnih urbanističkih parametara.

Protiv citiranog rješenja, žalitelj je zastupan putem Advokata mr Hodžić Fate, izjavio žalbu ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, zbog povreda pravila upravnog postupka, pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava, kao i zbog izostanka navođenja odlučnih razloga u obrazloženju osporenog rješenja. Ovo iz razloga, što, kako smatraju, da je idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta usklađeno sa urbanističko-tehničkim uslovima, zakonskim i podzakonskim propisima. Posebno napominje, da su urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-332/23-2001 od 30.11.2023. godine za UP 185 i br. 08-332/23-1999 od 09.11.2023. godine za UP 183/183a, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica, dati urbanistički parametri, ali nijesu istim date koordinate građevinskih linija, te prema citiranim urbanističko-tehničkim uslovima nema planiranog gabarita objekta, što proizilazi iz Napomene istih citiranih urbanističko-tehničkih uslova od 09.11. i 30.11.2023. godine za UP 185, pa je nejasno kako je Glavni Gradski arhitekta mogao da utvrdi da je predmetni objekat van definisanih gabarita objekta i van građevinskih linija. Smatraju, da pozivanje prvostepenog organa na mišljenje MONTECEP-a je nezakonito jer, prema citiranim urbanističko-tehničkim uslovima predviđena je namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele „ SS „ ( stanovanje srednje gustine ), dok iz izjašnjenja „MONTECEP-a" proizilazi da se to mišljenje odnosi na uslove stanovanja velike gustine. Sa navedenih razloga, predlažu da se ožalbeno rješenje poništi kao nezakonito.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, razmotrilo je žalbu i spise predmeta i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač. 1.a.1 i 2, tač. 2-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23),



utvrđena su ovlaštenja 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, propisano 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.

Članom 88. st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta, odlučuje Ministarstvo.

Naime, uvidom u tekstualni i grafički dio idejnog arhitektonskog projekta, projektovano od strane „COINT“ D.O.O. Podgorica, za izgradnju stambenog objekta, na urbanističkim parcelama br. UP183, UP183a, i UP185, na katastarskoj parceli br. 1565/1 i na djelovima katastarskih parcela br. 1568 i 1579/1 sve K.O. Podgorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. Maj“ – izmjene i dopune (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi 09/20), utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,40 (Planom predviđeno 0,40), indeks zgrađenosti 1,20 (Planom predviđeno 1,20), spratnosti objekta: Po+P+1+M (Planom predviđeno: Po+P+1+M) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, i obezbijeđenim saobraćajnim priključku lokaciji i objektu.

Naime, uvidom u Detaljni urbanističkim planom „Naselje 1. Maj“ – izmjene i dopune (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi 09/20), utvrđeno je da su propisane smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovni urbanistički parametri:

Za objekte individualnog stanovanja, planom definisana spratnost je maksimalna vrijednost, dozvoljeno je da po potrebi konkretnog investitora bude manja.

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 Cezinjski bulevar do Po+Pv+2+M.

Visinska regulacija je predodređena značajem ovog prostora, postojećim stanjem i uspostavljenim odnosima susjednih objekata kao i saobraćajnica. Kod novih i samostojedih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

U grafičkim prilozima je definisana visina objekata kroz datu maksimalnu spratnost objekta.

Spratnost je definisana kao maksimalna uz odgovarajuću spratnu visnu, 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.

Radi zadržavanja kapaciteta planiranih DUP-om iz 2006. odine, 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).

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 kvalitetnih postojećih objekata.

Spratnost individualnih stambenih objekata se kreće od P+1+M u središnjem prostoru do P+2+M uz Getinjski 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.

Oblikovanje prostora i materijalizacija:

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće unaprijeđenju 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 prilozima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Planirani objekti, zavisno od potreba i mogućnosti investitora, mogu se graditi etapno u fazama koje treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe. 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).

**Shodno navedenom a uvidom u predmetno idejno rješenje, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.**

Uvidom u List nepokretnosti 4983-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Podgorica od 07.05.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine " MAD TG CONSTRUCTION" D.O.O. Podgorica Crne Gore na kat. parceli 1565/1 K.O.Podgorica I.

Uvidom u List nepokretnosti 212-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Podgorica od 07.05.2024. godine, utvrđeno je pravo korišćenja Damjanović Milutina na kat. parceli 1568 K.O.Podgorica I u površini 79 m<sup>2</sup>.

Uvidom u List nepokretnosti 178-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Podgorica od 07.05.2024. godine, utvrđeno je pravo svojine Crne Gore – subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica na kat. parceli 1579/1 K.O.Podgorica I, koja je u naravi nekategorisani put.

Sa izloženih razloga, potrebno je da imenovano privredno društvo u smislu postupanja po članu 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 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, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta, riješi imovinsko-pravne odnose na kat. parcelama na kat. parceli 1568 K.O.Podgorica I u površini 79 m<sup>2</sup> i na kat. parceli 1579/1 K.O.Podgorica I, koja je u naravi nekategorisani put, do Prijave za građenje nadležnom inspekcijskom organu.

Sa izloženih razloga, s pozivom na čl. 126. stav 6 Zakona o upravnom postupku, a kojim je 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 bila data mogućnost da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, može sam dopuniti postupak i otkloniti nedostatke. 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, a u vezi člana 87. stav 4. tač.1.al.1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Saglasno izloženom, riješeno 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  
Pavičević Nataša, dipl.pravnik

*Nataša Pavičević*