



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
fax: +382 20 446 215
www.mepu.gov.me

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj: UP II 05-229/20
Podgorica, 05.02.2021. godine

TRIPUNOVIĆ DRAGANA

PODGORICA

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

Dostavljeno:

- Naslovu;
- Službi Glavnog gradskog arhitekta
Glavnog gradskog arhitekta;
- a/a.



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Pavičević Nataša

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

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Broj: UP II 05-229/20

Podgorica, 05.02.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, rješavajući po žalbi TRIPUNOVIĆ DRAGANE, iz Podgorice, izjavljenoj na rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorice, broj: UPI 30-332/20-266/5 od 04.12.2020.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 i 11/19) i čl. 18, čl. 46. stav 1. i čl. 126. st.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. Usvaja se žalba TRIPUNOVIĆ DRAGANE, iz Podgorice i poništava se rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorice, broj: UPI 30-332/20-266/5 od 04.12.2020.godine.
2. Daje se saglasnost TRIPUNOVIĆ DRAGANI, iz Podgorice, na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli, broj: 1586/5 K.O.Tološi, na urbanističkoj parceli, br. UP 103 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Naselje 1. maj „ Glavni grad Podgorica („ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 09/20) sa osnovnim urbanističkim parametrima: planirani indeks izgrađenosti 1,20 – ostvareni 1,19; planirani indeks zauzetosti 0,40 – ostvareni 0,37; spratnost, odnosno visina objekta: Po+P+1+M – ostvarena: Po+P+1+M sa ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju.

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem, odbijen je zahtjev Tripunović Dragane, iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli, br. UP 103, koju čini katastarska parcela, broj 1586/5 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 osporenog rješenja, konstatovano je, između ostalog, da " Uvidom u Detaljni urbanistički plan " Naselje 1. maj „ (grafički prilog: Plan namjene površina), utvrđeno je da je urbanistička parcela, br. UP 103, namjene „ stanovanje srednje gustine“.

Na parceli površine 473.44 m², dozvoljena je izgradnja objekta, spratnosti : P+1+M. Premu Planu regulacije, planirani gabarit objekta je 10x12m. Dozvoljena je izgradnja nadstrešnica ili erkera iznad prizemlja, maksimalne širine 1,5 do 2m.

Uvidom u projektnu dokumentaciju, konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta, gabarita 16x13 m, na osnovu preporučenih uslova za stanovanje srednje gustine iz GUR-a „ Podgorica „ te na taj način nije ispoštovana struktura prostornih oblika definisana planskim dokumentom, odnosno uslovi i parametri iz planskog dokumenta koji se tiču predviđenih horizontalnih gabarita objekata i njihovih volumena, tj. spratnosti“.

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, jer je osporeno rješenje zakonski neutemeljeno, zasnovano na pogrešno utvrđenom činjeničnom stanju i doneseno je uz pogrešnu primjenu materijalnog prava. Ovo iz razloga, što je urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-332/20-319 od 09.04.2020.godine, izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica, kao sastavni dio tehničke dokumentacije, utvrđeno da je preporučeni indeks izgrađenosti 1,2 dok je preporučeni indeks zauzetosti do 0,4. Imajući u vidu površinu katastarske parcele – 473,00 m², jasno proizilazi kako navode, da je objekat u granicama preporučenog indeksa zauzetosti i preporučenog indeksa izgrađenosti, budući da u konkretnoj upravnoj stvari, indeks zauzetosti iznosi 0,37, što je u granicama preporučenog indeksa zauzetosti 0,4, dok je indeks izgrađenosti 1,19, što je opet u granicama preporučenog 1,2. Saglasno izloženom, kako se radi o pogrešnoj primjeni materijalnog prava, shodno pogrešno utvrđenom činjeničnom stanju od strane prvostepenog organa jer se isti nije vodio propisanim urbanističko-tehničkim uslovima, to 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.

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.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje projektovano od strane „ANGELINI“ D.O.O. Podgorica, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. maj“ Podgorica, u smislu oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Naime, Detaljnim urbanističkim planom „Naselje 1. maj“, propisani su Uslovi za oblikovanje prostora i materijalizaciju, a između ostalog to su: „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; krovni pokrivač je crijep, ćeramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal“. Pored ostalog planskim dokumentom su propisani „Uslovi u pogledu planiranih namjena“, koje takođe utiču na volumetriju, oblikovanje i materijalizaciju objekata, a između ostalog i za „Stanovanje srednje gustine(SS)“, u koje spadaju: „individualno stanovanje i individualno stanovanje sa djelatnostima“:

„Kod individualnih stambenih objekata (u koje spada predmetni objekat), 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 (mansarda) a uz Cetinjski bulevar do Po+Pv+2+M; 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; prema GUR-u za stambena područja sa

srednjom gustinom stanovanja (SS) preporučuje se indeks izgrađenosti do 1,2 i indeks zauzetosti do 0,4.”

Takođe, uvidom u idejno rješenje- tehnički opis, tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara i izjavu odgovornog inženjera projektanta ANGELINI“ D.O.O. PODGORICA, konstatovano je da su idejnim rješenjem za izgradnju stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1586/5 KO Tološi, na urbanističkoj parceli broj UP103', u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. maj“, Podgorica („SL. List Crne Gore, o.p., br. 09/20), između ostalog ispoštovani uslovi iz urbanističko-tehničkih uslova, u pogledu osnovnih urbanističkih parametara (planirani indeks izgrađenosti 1,20 – ostvareni 1,196, planirani indeks zauzetosti 0,40 – ostvareni 0,37, spratnost odnosno visina objekta P+1+M – ostvarena G+P+1+M, odnos prema građevinskoj liniji.

Uvidom u izjavu projektanta „ Angelini „ D.O.O.Podgorica, utvrđeno je da su djelovi tehničke dokumentacije, koji čine tehničku dokumentaciju za izgradnju stambenog objekta, spratnosti: G+P+1+M, međusobno usklađeni i prikazuju objekat kao tehnički – tehnološku i funkcionalnu cjelinu, uz poštovanje svih urbanističkih parametara iz urbanističko-tehničkih uslova, br. 08-332/20-319 od 09.04.2020.godine u pogledu poštovanja: indeksa zauzetosti: 0,40 – ostvareno po projektu 0,37; indeksa izgrađenosti 1,20 – ostvareno po projektu: 1,196; maksimalna bruto građevinska površina objekta – ostvareno po projektu – 566,1 m²; minimalno rastojanje od susjeda 2,0 m – ostavreno po projektu 2,0 m; Spratnost: P+1+M – ostvareno po projektu: G+P+1+M.

Uvidom u List nepokretnosti 4900-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je pravo svojine u obimu 1/1 za katastarsku parcelu, broj: 1586/5 K.O.Podgorica I, čime je utvrđena legitimacija stranke – investitora u postupku, shodno članu 87 stav 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi člana 91. st.1. i 3. tačka 6. ovog Zakona, u kojim je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a da dokumentaciju iz stava 1 ovog člana, sadrži, naročito 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 na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.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

Pavićević Nataša