

Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UPII 18-042/25-1419/4
Podgorica, 29.10.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi Lajović Zorana, dipl.ing.građ. iz Podgorice, izjavljenoj na rješenje Direktorata glavnog državnog arhitekta, broj: 05-332/25-8194/3 od 26.09.2025 godine, kojim je odbijen zahtjev za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima tip S3, na lokaciji koju čini kat.parc. broj: 3568/9 KO Podgorica III, koja obrazuju UP3, u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a „Zabjelo-Ljubović“ Glavni grad Podgorica („Sl.list CG - opštinski propisi“ broj: 19/09), na osnovu člana 25 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br.: 19/25 i 92/25), člana 18, 46 stav 1 i 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

Žalba se odbija.

Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem, Lajović Zoranu, dipl.ing.građ. iz Podgorice, odbijen je zahtjev za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane d.o.o. IADECO PLAN iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom, dana 08.04.2025.godine, u 13:20:54, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima tip S3, na lokaciji koju čini kat.parc. broj: 3568/9 KO Podgorica III, koja obrazuju UP3, u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a „Zabjelo-Ljubović“ Glavni grad Podgorica („Sl.list CG - opštinski propisi“ broj: 19/09).

Na navedeno rješenje, žalilac je izjavio žalbu ovom ministarstvu, u kojoj u bitnome, navodi da se prvostepeni organ, prilikom donošenja ožalbenog rješenja, nije bavio suštinom zahtjeva, niti formalnim razlozima, zbog čega isto sadrži niz nepravilnosti i nelogičnosti. Smatra da prvostepeni organ nije uvažio smjernice koje je dao obrađivač plana (rukovodilac izrade plana Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.), koje su bile prilog idejnog rješenja, a tiče se broja stambenih jedinica, kao i izrade konzola na etažama iznad prizemlja. Ukazuje da urbanističko-tehnički uslovi, broj: 08-332/24-1249 od 28.08.2024.godine, koje mu je izdao Sekretarijat za planiranje prostora i održivog razvoja, imaju više neusaglašenosti, odnosno da je prilikom detaljne analize istih, utvrdio sledeće: da je veličina UP3 (kat.parc.broj: 3568/9 KO Podgorica III) u zahvatu DUP-a „Zabjelo-Ljubović“ - izmjene i dopune - 970m², da je na njoj predviđena izgradnja slobodnostojećeg objekta tipa S3 (kolektivno stanovanje sa djelatnostima) i taj tip stanovanja planiran je na UP površine od 500m² do 1000m². Razlika od 30m² u odnosu na maksimalnu površinu parcele (1000m²) prouzrokovalo je jednu etažu manje na njegovoj parceli u odnosu na susjedne, što je prouzrokovalo disbalans spratnosti i površina. Kako je UTU-ima spratnost objekta Su+P+3+Pk, površina prizemlja 388,12m² i BRGP- 2425,80m², to iziskuje projektovanje etaža iznad prizemlja (3 sprata +Pk) sa konzolama, da bi se postigla BRGP (2.425,80m²), što je prikazano u idejnom rješenju, a ujedno je u skladu sa pravilima struke. Navodi da je rukovodilac plana uvažio njegove primjedbe oko neusaglašenosti UTU-a i da je dao izjašnjenje o prihvatanju njegovih primjedbi. Smatra da DUP ima snagu zakona, da je prvostepeni organ bio dužan, da prije donošenja ožalbenog rješenja, ima u vidu 68-u stranu tekstualnog dijela DUP-a „Zabjelo-Ljubović“ izmjene i dopune, u kojem se navodi da kako se radi o vrlo važnom prostoru grada, ostavlja se mogućnost da u rješavanju mogućih problema, nastalih u procesu sprovođenja plana, nadležni organ može formirati stručno tijelo čiji član obavezno mora biti obrađivač, odnosno autor plana, što prvostepeni organ nije uradio. Predlaže da se žalba usvoji.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je ožalbeno

rješenje, žalbu i spise predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga

Odredbom člana 22 st. 1 i 6 Zakona o izgradnji objekata, propisana su ovlašćenja Glavnog gradskog arhitekta, odnosno da daje saglasnost na Idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa:

- urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;
- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), kao i da Glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Ovo ministarstvo je prilikom rješavanja predmetne žalbe, a radi pravilnog utvrđivanja činjeničnog stanja, dana 10.10.2025.godine, dopisom, broj: UP II 18-042/25-1419/3, tražilo mišljenje od Direktorata za građevinarstvo - Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova ovog ministarstva, o Idejnom rješenju arhitektonskog projekta za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima tip S3, na lokaciji koju čini kat parcela, broj: 3568/9 KO Podgorica III, koja obrazuju UP3, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Zabjelo-Ljubović“ Glavni grad Podgorica („Sl.list CG - opštinski propisi“ broj: 19/09), a koji su dostavili mišljenje, dana 20.10.2025.godine, u kojem su naveli da su uvidom u planski dokument Detaljni urbanistički plan „Zabjelo – Ljubović“ - Izmjene i dopune („Sl.list CG – opštinski propisi“, broj:19/09), u Podgorici, konstatovali sljedeće:

- na urbanističkoj parceli UP 3 planirana je izgradnja novog objekta namjene kolektivno stanovanje sa djelatnostima „S3“
- površina UP 3 je 970,32 m²
- za UP 3 namjene „S3“, površina urbanističkih parcela može biti od 500-1000m², sa maksimalnom spratnošću Su(Po)+P+3+Pk, indeks zauzetosti parcele 2,5 i indeks izgrađenosti parcele 0,4
- max bruto površine objekta 2425,80 m²
- površina pod objektom 388,12 m²
- broj stambenih jedinica 16
- parking mjesta za stanovanje 18
- parking mjesta za djelatnosti 8

Dalje se navodi da prema urbanističko-tehničkim uslovima, broj: 08-332/24-1249 od 21.08.2024.godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice, urbanistička parcela UP3 sastoji se od katastarske parcele, broj: 3568/9 KO Podgorica III i ista je površine 970 m². U izdatim UTU-ima navedeni su svi parametri koji su pomenuti u planskom dokumentu.

Idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane d.o.o. „ADECO PLAN“ iz Podgorice, odnosi se na projektovanje kolektivnog stambenog objekta, bez djelatnosti (poslovanja).

Urbanističko-tehničkim uslovima data je mogućnost izbora namjene prizemlja, u smislu namjene istog, poslovanje ili stanovanje.

Prema planskom dokumentu, tip stanovanja "S3" planiran je na urbanističkim parcelama površine od 500 - 1000m². Definisan je kao pretežna namjena u okviru koje je moguća izgradnja objekata u funkciji stanovanja i stanovanja sa djelatnostima ili samo djelatnosti.

(Imajući u vidu navedeno, projektant je mogao da projektuje kolektivni stambeni objekat, bez djelatnosti (poslovanja).

(U planu se navodi: „U okviru objekta stanovanja i to u prizemlju moguća je organizacija djelatnosti. Realizacija dijela prostora opredeljenog za djelatnosti je fazona i prepušta se investitoru. Djelatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine. Prije svega to su trgovina,

ugostiteljstvo, usluge i sl.).

Projektovani objekat je spratnosti:

- podum – nivo II – garaža
- suteran – nivo I – garaža
- prizemlje, I, II, III i podkrovlje (IV sprat) – stanovanje

Prema grafičkim prilogima Idejnog rješenja, utvrđeno je da posljednja etaža na objektu nije projektovana kao podkrovlje, nego kao puni sprat (IV sprat). Neophodno je korigovati spratnost objekta, umjesto IV sprata, treba da bude podkrovlje, sa odgovarajućom visinom nadzidka na karakterističnim presjecima.

Navode da broj stambenih jedinica nije ispoštovan, jer broj stambenih jedinica koji je dat u planskom dokumentu je obavezujući i on se mora ispoštovati, a to je 16 stambenih jedinica. Prema Idejnom rješenju broj stambenih jedinica je 28, i to:

- prizemlje 4 stambene jedinice
- I, II i III sprat ... $3 \times 6 = 18$ stambenih jedinica
- podkrovlje (IV sprat) 6 stambenih jedinica,

što je ukupno 28, umjesto 16.

U DUP-u „Zabjelo – Ljubović“ - izmjene i dopune, navodi se da je minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele 2m, ukoliko je u kontaktu sa tipom stanovanja S1 i S2 (individualno stanovanje sa djelatnostima), a ukoliko kontaktira sa parcelama na kojima je planirana izgradnja objekata tip S3, S4 i S5 (kolektivno stanovanje sa djelatnostima), minimalna udaljenost od susjedne parcele je 3m.

Građevinska linija (nadzemna) sa prednje strane prema "ulici nova 2" je ispoštovana i ona iznosi 5m.

Podzemne građevinske linije sa prednje, zadnje i bočnih strana su na 1m do granice urbanističke parcele.

(U DUP-u „Zabjelo – Ljubović“ - izmjene i dopune, navodi se: „U objektima kolektivnog stanovanja podrumne ili suterenske etaže mogu se koristiti za izgradnju garaža za potrebe stanara zgrade. Gdje je to moguće podzemne građevinske linije se mogu pomjeriti na 1m do granice parcele radi obezbjeđenja prostora za garažiranje što većeg broja automobila, takođe je u cilju obezbjeđenja garžiranja, a gdje je to potrebno formirati i više podzemnih etaža. Uz uslov da se obezbjedi potreban broj garažnih mjesta prema broju stambenih jedinica, suterenska etaža se može koristiti prema potrebi korisnika (stanovanje, ostave, djelatnosti i sl.). Ukoliko se suterenske etaže, odnosno podrumne garaže koriste za garažiranje iste ne ulaze u obračun BGP objekta.“)

Navedeno nije ispoštovano, jer je rampa isprojektovana van građevinske linije.

Etaže podum – nivo II – garaža i suteran – nivo I – garaža, ne ulaze u obračun BGP objekta.

Bruto površina po etažama je :

- prizemlje 382,63 m²
- prvi sprat 510,69 m²
- drugi sprat 510,69 m²
- treći sprat 510,69 m²
- podkrovlje (IV sprat) 510,69 m²

što je ukupno bruto površina objekta 2425,39 m².

Utvrdeno je da je samo na nivou prizemlja ispoštovan indeks zauzetosti 0,4, dok je na ostalim nadzemnim etažama indeks zauzetosti prekoračen.

U Idejnom rješenju nije prikazan procenat ozelenjenosti, niti materijalizacija završne obrade parternih površina.

Imajući u vidu navedeno, Direktor za građevinarstvo-Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova ovog ministarstva, mišljenja je da se nisu stekli uslovi za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ADECO PLAN“ doo iz Podgorice, jer broj stambenih jedinica nije ispoštovan, posljednja etaža na objektu nije projektovana kao podkrovlje, nego kao puni sprat (IV sprat), podzemna građevinska linija nije ispoštovana, jer je

rampa isprojektovana van građevinske linije, na nivou prizemlja ispoštovan je indeks zauzetosti 0,4, dok na ostalim nadzemnim etažama, indeks zauzetosti je prekoračen i nije prikazan procenat ozelenjenosti, niti materijalizacija završne obrade parternih površina, zbog čega je Idejno rješenje potrebno dopuniti navedenim.

Ocijenjujući navode žalbe žalitelja shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je ocijenilo da isti nijesu uticali na drugačiju odluku u predmetnoj stvari. Naime, iz spisa predmeta je utvrđeno da je žalitelju omogućeno da se izjasni na rezultate ispitnog postupka, kada mu je dostavljen dopis, odnosno obavještenje prvostepenog organa, broj: 05-332/25-8194/2 od 02.09.2025.godine, u kojem je detaljno navedeno koje nedostatke Idejnog rješenja treba da budu otklonjeni da bi se moglo odlučivati o istom. Utvrđeno je iz povratnice da jednom izvršena dostava nije uspjela (04.09.2025.godine), da bi mu 05.09.2025.godine, nakon ponovnog pokušaja dostave dopisa, u poštanskom sandučetu bilo ostavljeno saopštenje o pismenu koje može podići u pošti Crne Gore, što žalitelj nije uradio. Imajući u vidu navode žalbe koji se odnose na projektovanje predmetnog objekta u skladu sa izdatim UTU-ima iz planskog dokumenta, ovo ministarstvo je tražilo predmetno mišljenje radi pravilnog utvrđivanja činjeničnog stanja, iz kojeg se može utvrditi da Idejno rješenje predmetnog objekta nije u skladu sa izdatim UTU-ima.

Sa izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja - član 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom Sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

