



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: UPII 09-332/22-160/3
Podgorica, 17.08.2022. godine

GLAVNI GRAD PODGORICA
-Služba glavnog gradskog arhitekta-

Adresa: Njegoševa br. 13
PODGORICA

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Peđa Davidović



Davidović

Dostavljeno:
-Naslovu;
-OR INVEST DOO Podgorica
-a/a.

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj: UPII 09-332/22-160/3
Podgorica, 17.08.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat glavnog državnog arhitekta, rješavajući po žalbi OR INVEST DOO Podgorica, a koja je izjavljena na rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Glavni grad Podgorica br. UP I 30-332/22-104 od 17.05.2022.godine, na osnovu člana 88 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i 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

R J E Š E N J E

ODBIJA SE žalba OR INVEST DOO Podgorica kao **NEOSNOVANA** i potvrđuje rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Glavni grad Podgorica br. UP I 30-332/22-104 od 17.05.2022.godine.

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem odbijen je zahtjev broj UP I 30-332/22-104 od 04.04.2022. godine investitora OR INVEST d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje kolektivnog stambenog objekta na djelovima urbanističkih parcela broj F2.1 i F2.2, zona F, koje čine katastarske parcele broj 3749/1, 3748/15 i 3749/3 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 32/18). U rješenju o odbijanju navedeno je da je idejnim rješenjem predviđeno formiranje lokacije udruživanjem urbanističkih parcela, u cilju izgradnje jedinstvenog objekta na parcelama, dok lokacija za građenje prema članu 53 Zakona može biti jedna ili više urbanističkih parcela, pod uslovom da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom. Osim toga, navodi se da pravilima parcelacije iz tekstualnog dijela DUP-a „Zabjelo 8“ nije predviđeno udruživanje urbanističkih parcela, kao i da projekat nije korigovan u skladu sa obavještenjima o rezultatima ispitnog postupka.

Protiv rješenja broj UP I 30-332/22-104 od 17.05.2022. godine, kojim je Služba glavnog gradskog arhitekta odbila zahtjev za davanje saglasnosti, Ognjen Raspopović ispred „OR INVEST“ d.o.o. Podgorica izjavio žalbu u kojoj navodi da se planskim dokumentom ne zabranjuje udruživanje parcela, dok je članom 53 Zakona o planiranju i izgradnji objekata propisano je da lokacija za građenje može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije. U nastavku navodi da je na strani 196 tekstualnog dijela plana navedeno da je u okviru parcela koje su označene u tabelama (blok 2), objekte potrebno postavljati kao slobodnostojeće, a moguće je formirati niz od više lamela ili kompleks pri čemu se objekat može postaviti i na granicu susjedne parcele kao dvojni uz prethodnu saglasnost susjeda s tim što oba objekta moraju predstavljati oblikovnu cjelinu. Dalje navodi da predmetni objekat nije dvojni, da ima jednu komunikacionu vertikalnu i nije sačinjen iz dvije lamele, ali da u oblikovnom smislu ne prelazi gabarite kakav bi imao dvojni objekat, kao i da se udruživanjem predmetnih urbanističkih parcela postiže objekat koji se svojim kapacitetom, formom i gabaritom uklapa u smjernice ove namjene. Takođe, pominje i da postoji Ugovor o zajedničkoj gradnji, koji definiše odnose pojedinačnih lica u službi investitora,

te da nema problema ni sa imovinsko-pravnim odnosima ili saglasnostima o građenju do ivice parcele.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa je odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sljedećih razloga.

Članom 87 stav 4 Zakona, tač. 1-6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br.064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20) propisano je da glavni državni arhitekta 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 građevinskim linijama); 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 za urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije i 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88.stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da poslovi glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade do 3000 m2 bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2,3,5 i 6 prenose se na jedinicu 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.

Ocjenjujući zakonitost ožalbenog rješenja, ovo ministarstvo je našlo da je na potpuno utvrđeno činjenično stanje, bez povrede pravila postupka, pravilno primijenjeno materijalno pravo, o čemu su u obrazloženju dati jasni razlozi koje ovo ministarstvo prihvata.

Uvidom u spise predmeta, Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata i DUP „Zabjelo 8“, Ministarstvo konstatuje da je prvostepeni organ pravilno primijenio propise i pravilno utvrdio činjenično stanje iz sledećih razloga:

- U obavještenjima o rezultatima ispitnog postupka broj UP I 30-332/22-104/1 od 11.04.2022. godine i broj UP I 30-332/22-104/3 od 09.05.2022. godine, prvostepeni organ je ukazao investitoru „OR Invest“ d.o.o. na to da planskim dokumentom nije predviđeno udruživanje parcela, ali je naveo da je omogućena izgradnja dvojnih objekata i objekata u nizu, čime je ostavljena mogućnost da investitor koriguje projekat prema Zakonu i smjernicama iz planskog dokumenta.
- Investitor je u odgovorima na obavještenja o rezultatima ispitnog postupka (akt broj 30-332/22-104/2 od 26.04.2022. godine i broj 30-332/22-104/4 od 13.05.2022. godine), izjavio da navedena obrazloženja smatra neopravdanim, te da nije utemeljeno vršiti ispravku idejnog rješenja.

- Ministarstvo ukazuje da je članom 53 Zakona o planiranju i izgradnji objekata propisano da je *lokacija za građenje prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom*, kao i da lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.
- U poglavlju **5. Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta**, tekstualnog dijela plana, za stanovanje srednje gustine navedeno je da je u okviru parcela koje su označene u tabelama (blok 2), objekte potrebno postavljati kao slobodnostojeće, a moguće je formirati niz od više lamela ili kompleks, pri čemu se objekat može postaviti i na granicu susjedne parcele kao dvojni uz prethodnu saglasnost susjeda, s tim što oba objekta moraju predstavljati oblikovnu i prostornu cjelinu. Kako se u konkretnom slučaju radi o parcelama koje su u vlasništvu istih lica, a shodno smjernicama iz planskog dokumenta, na predmetnim urbanističkim parcelama je moguće formirati niz od više lamela ili kompleks. Međutim, uvidom u dostavljeno idejno rješenje, tehnički opis i grafičke priloge, Ministarstvo konstatuje da objekat nije projektovan kao dvojni, niti ima dvije lamele, već se radi o jednom objektu koji ima jednu komunikacionu vertikalu. U prilog navedenom, ide i navod žalitelja kojim potvrđuje da predmetni objekat nije dvojni, da ima jednu komunikacionu vertikalu i nije sačinjen iz dvije lamele, ali da u oblikovnom smislu ne prelazi gabarite kakav bi imao dvojni objekat.
- Osim navedenog, u dostavljenom idejnom rješenju navodi se da je kolektivni stambeni objekat planiran na lokaciji koju čine dio urbanističke parcele F2.1 i dio urbanističke parcele F2.2. Uvidom u Izjavu projektanta potpisanu od strane vodećeg inženjera Ilije Radulovića kao i grafičke priloge predmetnog idejnog rješenja, Ministarstvo konstatuje da su obračunate cjelokupne površine obje urbanističke parcele, kao i da su korišćeni parametri za cijeli obuhvat predmetnih urbanističkih parcela. Shodno navedenom, evidentno je da se ne radi o djelovima urbanističkih parcela. Takođe, zaključuje se da tehnički opis, grafički priloci i Izjava projektanta nisu usaglašeni.

Sa izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja – čl. 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.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Peđa Davidović



Davidović