



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

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

Broj: 09-745/23-3737/2
Podgorica, 18.05.2023. godine

„ENTEXT INVEST“ Doo Podgorica

PODGORICA

Ul.Cetinjski put bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu;
- Službi Glavnog gradskog arhitekta, Glavni grad Podgorica
- Direktoratu za inspekcijski nadzor

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.05.18 15:07:38 +02'00'



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture

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

Broj: 09-745/23-3737/2
Podgorica, 18.05.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta rješavajući po službenoj dužnosti za obavezno poništavanje rješenja br. UP I 30-332/22-270 od 05.10.2022. godine, izdatog od strane Službe Glavnog gradskog arhitekta, Glavnog grada Podgorica, na osnovu čl. 5, 11, 18, i 139 stav 1. tačka 3 i stav 3. 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

Obavezno se poništava rješenje br. UP I 30-332/22-270 od 05.10.2022. godine, kojim je Služba Glavnog gradskog arhitekta, Glavnog grada Podgorica, investitoru "ENTEXT INVEST" Doo Podgorica dala saglasnost na idejno rješenje objekta stanovanja velike gustine sa poslovnim sadržajima na urbanističkoj parceli br.UP a11 koju čini katastarska parcela br.888 i djelovi katastarskih parcela br.889/1 i 889/2 Ko Podgorica I, u zahvatu DUP-a "Momišići B" ("Slj.list CG-o.p. br.52/18) u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem Službe Glavnog gradskog arhitekta, Glavnog grada Podgorica br. UP I 30-332/22-270 od 05.10.2022, data je saglasnost investitoru ENTEXT INVEST Doo Podgorica na idejno rješenje objekta stanovanja velike gustine sa poslovnim sadržajima na urbanističkoj parceli br.UP a11 koju čini katastarska parcela br.888 i djelovi katastarskih parcela br.889/1 i 889/2 Ko Podgorica I, u zahvatu DUP-a "Momišići B" ("Slj.list CG-o.p. br.52/18) u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Postupajući po službenoj dužnosti, a na osnovu uvida u raspoložive spise predmeta, Glavni državni arhitekta je odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Članom 139 stav 1. tačka 3 Zakona o upravnom postupku, rješenje se obavezno poništava, ako njegovo izvršenje nije pravno ili stvarno moguće.

U slučaju iz stava 1 ovog člana, rješenje će se poništiti, u roku od deset godina od dana izvršnosti rješenja, po službenoj dužnosti ili na predlog stranke. Rješenje poništava javnopravni organ koji je donio to rješenje ili drugostepeni organ, odnosno organ koji vrši nadzor u skladu sa zakonom – čl. 139, st. 2 i 3 Zakona.

Uvidom u planski dokument konstatovano je da indeks zauzetosti za predmetnu urbanističku parcelu iznosi 0.69. Planom je naglašeno da se svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju u skladu sa *Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta* ("Sl. list CG" br. 24/10 i 33/14). Članom 110 Pravilnika, indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže i ne može da se tumači kao vrijednost samo na nivou prizemlja.

Uzimajući u obzir da je površina urbanističke parcela 509,88 m², a maksimalna BRGP etaže objekta 385,21 m², dobija se zauzetost građevinskog zemljišta 0.76, čime je evidentno prekoračen dozvoljeni parametar shodno planskom dokumentu (0,69).

Smjernicama iz planskog dokumenta DUP Momišići B ("Službeni list Crne Gore", br. 52/18) za izgradnju objekata stanovanja velike gustine (zona A) navodi se da planirani kapaciteti koji su dati u tabeli predstavljaju maksimalne dozvoljene vrijednosti. Planom se za datu urbanističku parcelu predviđa spratnost objekta P+4+Pk. Nadalje, potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata, dok visina nadzitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.2 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Krovovi objekata mogu biti ravni ili kosi, nagiba do 25°.

Uvidom u tehničku dokumentaciju-idejno rješenje, ustanovljeno je da završna etaža planiranog objekta nije u skladu sa smjernica iz planskog dokumeneta. Ovo iz razloga što djelovi završne etaže prelaze projekciju krovne ravni koja se dobija u slučaju prethodno citirane maksimalne visine nadzitka od 1.2 m. Osim toga, krov objekta je planiran kao kombinovan, kos a u jednom dijelu ravan, dok je planskim dokumentom predviđeno da može bit ili ravan ili kos.

Shodno planskom dokumentu, *Separat sa urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu planirane namjene za stanovanje velike gustine*, objekti na parcelama UP a8 i UP a11 moraju striktno pratiti vertikalnu regulaciju postojećeg objekta na parceli UP a7 kako bi se dovršio započeti niz. Uvidom u idejno rješenje dio postojećeg objekata na UP a7 prikazan je samo na grafičkom prilogu *br.20 Trodimenzionalni prikaz objekta u neposrednom okruženju*. Iz priloženog, konstatuje se da nisu dostavljeni neophodni grafički prilozi koji prikazuju kompoziciju prednje i zadnje fasade planiranog objekta i objekta na UP a7. Visinska regulacija planiranog objekta mora pratiti visinu svih etaža na postojećem objektu UP a7, te treba biti prikazana kroz neophodne grafičke priloge sa izgledima i 3D prikazima kompletnog obuhvata parcela UP a11, UP a8 i UP a7.

Uvidom u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da je parkiranje na lokaciji predviđeno u podrumu objekta/garaži. Iz tehničke i grafičke dokumentacije zaključuje se da je planirano 28 parking mjesta (PM), od kojih je 22 PM projektovano na parking platformama za parkiranje u dva nivoa, dok su 5 PM riješena na uobičajan način, a 1 PM je planirano za osobe sa invaliditetom. Shodno smjernicama iz plana, najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivost, što u konkretnom slučaju iznosi neophodnih 2 PM, te se konstatuje da taj parametar nije zadovoljen.

Nadalje, smjernicama iz planskog dokumenta građevinska linija se utvrđuje u odnosu na regulacionu liniju i osovину saobraćajnice, a predstavlja liniju do koje je moguća gradnja. Planirana garaža prelazi Gl linije previđene planskim dokumentom (grafički prilog iz plana *br. 06 Plan parcelacije*) i zauzima takoreći cijelu površinu urbanističke parcele.

Dalje navodimo da je planom definisano da kod parking garaža dubina parking mjesta iznosi minimum 5,00 m, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se za 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Idejnim rješenjem, sva parking mjesta koja se nalaze uz zidove garaže imaju širinu od 2.5 m i nisu proširena za 0,3-0,6 m. Osim toga, kako je u garaži većinski broj parking mjesta planiran sistemom podizne platforme, konstatuje se da parking mjesto, organizovano na taj način, mora biti šire od planiranih 2.5 m. S tim u vezi, zaključuje se da dimenzionisanje parking mjesta nije u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Napominjemo da projektant idejnim rješenjem nije prikazao specifikaciju lift platforme, kako bi se moglo ustanoviti da li je zadovoljena i potrebna dubina parking mjesta kao i visina etaže garaže.

Nadalje, pristupna rampa u garažu nije adekvatno projektovana kako bi se moglo pristupiti istoj.

Shodno članu 97 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. list CG" br. 24/10 i 33/14)*, površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani. Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja konstatovano je da predmetni objekat cijelom poršinom svoje sjeverozadne fasade izlazi iz okvira građevinske linije te se konstatuje da je prekoračena maksimalna dozvoljena površina erkera (lođe, balkoni...) od 25 %.

Stepenište u objektu je neophodno projektovati sa međupodestom, u skladu sa pravilima struke, što konkretno nije slučaj iz razloga što je stepenište u objektu projektovano kao ratifikovano.

Shodno članu 5, stav 1 Zakona o upravnom postupku, („Službeni list Crne Gore”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da jednopравни organ odlučuje i postupa u pravoj stvari na osnovu zakona, drugih propisa i opštih akata, dok je članom 11 istog Zakona propisano da se u upravnom postupku moraju pravilno i potpuno utvrditi sve činjenice i okolnosti koje su od značaja za zakonito i pravilno odlučivanje o upravnoj stvari.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta je naknadnom provjerom po službenoj dužnosti utvrdio da predmetno idejno rješenje nije u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, smjenicama planskog dokumenta, radi čega njegovo izvršenje nije stvarno i pravno moguće, te je shodno članu 139 st.1 tačka 3 i stav 3 Zakona o upravnom postupku, a u vezi člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, odlučeno 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M. Arch.

Vladan
Stevović

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.05.18 15:05:38 +02'00'