



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

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj:UP II 01-11/21
Podgorica, 13.12.2021. godine

„ MONTENEGRO LIFT „ D.O.O.

PODGORICA

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić



CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Broj: UP II 01 -11/21

Podgorica, 13.12.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, rješavajući po žalbi " MONTENEGRO LIFT „ D.O.O. Podgorica, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorica, broj: UPI-30-332/20-317/5 od 25.01.2021.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 , 11/19, 82/20) i čl. 18 i čl. 46. stav 2. a s pozivom na čl. 126.st.1.tačka 9. 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. Poništava se rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Glavni grad Podgorica, broj: UPI-30-332/20-317/5 od 25.01.2021.godine.
2. Daje se saglasnost " MONTENEGRO LIFT " D.O.O. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli, br. UP 82, koju čine katastarske parcele br. 1580/6 i br. 1657/2 sve K.O.Pogorica I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Naselje 1. Maj " ("Službeni list Crne Gore " – opštinski propisi, br. 9/20), Glavni grad Podgorica u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i usklađenosti osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti 1,20 (planom propisan 1,20), indeks zauzetosti 0,40 (planom propisan 0,40), spratnosti objekta: Po+P+1+M - kombinovani krov (planom propisana Po + P+1+M) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem, odbijen je zahtjev " MONTENEGRO LIFT " D.O.O. Podgorica, br. UPI-30-332/20-317 od 03.11.2020.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli, br. UP 82, koju čini katastarska parcela br. 1580/6 K.O.Pogorica 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 ožalbenog rješenja, utvrđeno je, između ostalog, da je potrebno dostaviti dokaze o legitimaciji investitora za sve kat. parcele na kojima se planira izgradnja predmetnog objekta. Takođe je utvrđeno, da je neophodno ispoštovati strukturu

prostornih oblika definisanu planskim dokumentom, odnosno uslove i parametre iz planskog dokumenta, koji se tiču predviđenih horizontalnih gabarita objekta, i njihovih volumena i spratnosti. Idejnim rješenjem, predviđena je izgradnja objekta: Su+P+2, gabarita, 17,24x 15,74 m, čime nijesu ispoštovani uslovi koji se tiču spratnosti, dozvoljene maksimalne površine objekta, zauzetosti i bruto građevinska površina objekta, kao ni građevinske linije koje su zadate definisanim gabaritom objekta.

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio je žalbu ovom ministarstvu, zbog bitnih povreda pravila upravnog postupka, pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. Smatra, između ostalog, da je prvostepeno rješenje nezakonito, jer je pogrešno utvrđeno činjenično stanje u obrazloženju prvostepenog rješenja, budući da su nakon ukazane izmjene idejnog rješenja u dijelu opšte i grafičke dokumentacije, odmah pokrenuli postupak dokompletiranja urbanističke parcele UP 82, sa dijelom katastarske parcele, br. 1657/1 u površini od 10,50 m² kod nadležnog organa – Direkcija za imovinu Glavnog grada koja ih je obavijestila o potrebi izrade elaborata parcelacije za predmetnu imovinu. Istovremeno su, kako navode, zatražili tumačenje obrađivača Plana koje uopšte nije cijenjeno u ožalbenom rješenju. Smatraju, da se sve primjedbe, sadržane u Obavještenju o rezultatima ispitnog postupka, a koje se uglavnom odnose na usaglašavanje urbanističkih parametara – obaveze prikazivanja projektovane dimenzije nadstrešnice iznad ulaza u objekat, neophodnost poštovanja strukture prostornih oblika definisane planskim dokumentom, odnosno uslova i parametara iz planskog dokumenta koji se tiču predviđenih horizontalnih gabarita objekta i njihovih volumena, tj. spratnosti, i iste su pogrešne i neusaglašene sa važećom zakonskom i podzakonskom regulativom iz više razloga, a naime: Idejno rješenje predmetnog objekta prema članu 73. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata je urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima; mišljenje obrađivača Plana se smatra kao jedini validan dokaz, dat od ovlašćenog autora za tumačenje planskih rješenja; u smislu čl. 162 C i čl. 219. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, predviđen je postupak i način oživljavanja planske dokumentacije te se poništeni planovi samo usklađuju sa planovima višeg reda i Pravilnikom koji reguliše način izrade i sadržaj planskih dokumenata tako da se ne mijenja namjena objekata kao ni urbanistički parametri i spratnost objekta.

Napominju, da tvrdnja prvostepenog organa da su planom definisani gabariti objekta 10x10 metara i da ih treba ispoštovati nije tačna, jer u tekstualnom dijelu Plana je data mogućnost da su gabariti objekta dati orijentaciono i da će se isti provjeriti kroz izradu projektne dokumentacije za svaki objekat pojedinačno gdje su moguće određene korekcije uz poštovanje datih građevinskih linija za vertikalni gabarit objekta. Takođe je navedeno da se ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira nadstrešnica ili erkeri u širini od 1,50 -2,0 metra radi zaštite od atmosferskih padavina. Ističu, između ostalog, da je bruto indeks zauzetosti iz Prostornog urbanističkog plana Podorice dat na nivou plana, zone ili ukupne iste namjene na nivou plana, pa može biti i višestruko manji

od neto iznosa indeksa zauzetosti, radi čega je tvrdnja prvostepenog organa da je gabarit objekta 10x 10, neodrživa.

Spratnost objekta, data u predloženom Idejnom rješenju je Po+P+1+M, jer treba razlikovati varijantu završne etaže objekta kao puni spat, mansarda i potkrovlje. U ovom slučaju, napominju, planom je zadata spratnost sa završnom etažom mansardom, što znači da se visina nadzitka potkrovnog prostora određuje tako da se omogući postavljanje vertikalnih prozora, sa slomljenim krovom ili bez, zavisno koji tip mansarde se planira projektom.

Sa svega izloženog, predlažu, da se ožalbeno rješenje poništi kao nezakonito i da se u skladu sa članom 126. Zakona o upravnom postupku, donese pravilna i zakonita odluka.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, razmotrilo je ožalbeno rješenje žalbu i spise predmeta 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.

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.

U predmetu davanja saglasnosti investitoru „MONTENEGRO LIFT“ d.o.o. iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta, projektovanog na katastarskim parcelama br. 1580/6 i br. 1657/2 sve K.O. Pogorica I na urbanističkoj parceli broj UP 82, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1.

maj“, Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, br. 09/20), Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno sledeće:

Naime, uvidom u dostavljeno idejno rješenje projektovano od strane „MONTPLAN“ D.O.O. „PODGORICA, utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. Maj“ Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 09/20), Podgorica, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti 1,20 (planom propisan 1,20), indeks zauzetosti 0,40 (planom propisan 0,40), spratnosti objekta: Po+P+1+M – kombinovani krov (planom propisana Po + P+1+M) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan „Naselje 1. Maj“ Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 09/20), propisane su smjernice za oblikovanje prostora i materijalizaciju i osnovni urbanistički parametri objekata:

Oblikovanje prostora i materijalizacija objekata:

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće unaprjedjenju 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 priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Za sve objekte su predviđeni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je oko 18-26 stepeni. Krovni pokrivač je crijep, čeramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata za Stanovanje srednje gustine:

Radi zadržavanja kapaciteta planiranih DUP-om iz 2006. godine, 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), kolektivno stanovanje i kolektivno stanovanje sa djelatnostima se prevodi u stanovanje veće gustine (SS), dok se zona mješovite namjene (MN) uz Cetinjski put prevodi kao zona stanovanja srednje gustine (SS) i stanovanja velike gustine (SVG) a ostale namjene se u okviru te zone mogu realizovati u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.

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 i nadgradnju kvalitetnih postojećih objekata.

Spratnost individualnih stambenih objekata se kreće od P+1+M (kombinovani krov) u središnjem prostoru do Pv+2+M uz Cetinjski bulevar.

Prema GUR-u za stambena područja sa srednjom gustinom stanovanja (SS) preporučuje se indeks izgrađenosti do 1,20 i indeks zauzetosti do 0,40.

Građevinska linija se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju i osovinu saobraćajnice a predstavlja liniju na kojoj se gradi objekat.

Podzemna građevinska linija predstavlja liniju na kojoj se grade podzemni objekti a koji izlaze iz osnovnog gabarita zgrade.

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.

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od 3m.

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 Cetinjski bulevar do Po+Pv+2+M

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da ima Izjava projektanta idejnog rješenja u odnosu na uslove iz člana 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata sa tabelarnim prikazom ostvarenih i planiranih urbanističkih parametara i u istoj utvrđeno da je predmetno idejno rješenje stambenog objekta srednje gustine na UP 82 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Prvi maj „ u Podgorici, urađeno u potpunosti u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima br. D 08-332/20-489 od 25.05.2020.godine izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica, odnosno u skladu sa smjernicama ovih uslova koji se odnose na navedene uslove iz člana 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

U raspoloživim spisima predmeta se nalazi Ugovor o kupoprodaji katastarske parcele br. 1657/2 K.O.Podgorica I iz Lista nepokretnosti 178 – notarski zapis, UZZ 1481/2021 od 14.12.2021.godine, sačinjen između prodavca-Država Crna Gora i kupca : Montenegro Lift „ D.O.O.Podgorica. Uvidom u List nepokretnosti 1088-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, utvrđeno je da Montenegro Lift „ D.O.O.Podgorica ima pravo svojine na kat.parceli br. 1580/6 K.O.Podgorica I, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora 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 ovim zakonom, a koju čini između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu i list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa), ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Saglasno izloženom, a s pozivom na član 126 stav 1. tačka 9. Zakona o upravnom postupku, stekli su se uslovi da se shodno utvrđenom činjeničnom stanju i saglasno članu 87.stav4. tačka 1. Zakona, donese odluka 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Mirko Žižić

