



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: 09-332/23-72/5  
Podgorica, 09.05.2023.godine

**HBA GRADNJA DOO**

**PODGORICA**  
**Bul. Veljka Vlahovića bb**

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**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: 2023.05.09 13:41:47 +02'00'

Dostavljeno:

-naslovu;  
-a/a.



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: 09-332/23-72/5  
Podgorica, 09.05.2023.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 18, 60 i 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „HBA GRADNJA“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO MLV“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.02.2023. godine u 13:46:49 + 1'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na dijelu UP 194, koju čine kat. parc. 1648/1 i 1649/11 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. Maj“ Opština Podgorica, donosi

## R J E Š E N J E

**Odbija se** zahtjev „HBA GRADNJA“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO MLV“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.02.2023. godine u 13:46:49 + 1'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na dijelu UP 194, koju čine kat. parc. 1648/1 i 1649/11 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. Maj“ Opština Podgorica.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-72/1 od 10.01.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „HBA GRADNJA“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na dijelu UP 194, koju čine kat. parc. 1648/1 i 1649/11 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. Maj“ Opština Podgorica, projektovano od strane „STUDIO MLV“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 14.12.2022.godine u 10:14:08 + 01'00'.

Dana 30.01.2023.godine, Glavni državni arhitekta je aktom broj 09-332/23-72/2 uputio Poziv za dopunu zahtjeva, koji je Podnosilac primio dana 02.02.2023.godine, što se potvrđuje na osnovu dostavnice u spisima predmeta. Predmetnim pozivom se podnosilac obavještava da izvrši dopunu, te je u tom smislu ovaj organ konstatovao sledeće:

Uvidom u grafički prilog broj 05 *Plan parcelacije* (.dwg) Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. maj“, zaključuje se da površina urbanističke parcele broj 149 iznosi 977m<sup>2</sup>. U tehničkom izvještaju o izvršenim radovima potpisanom od strane Bukilić Zvonka, ing. geodezije, navodi se da su katastarske parcele koje u većem dijelu sačinjavaju urbanističku parcelu 149 sljedeće: k.p. br. 1648/1 KO Podgorica I (u površini od 576m<sup>2</sup>) i 1649/11 KO Podgorica I (u površini od 342m<sup>2</sup>), dok dio katastarske parcele 1640 KO Podgorica I, koji

obuhvata predmetna urbanistička parcela, nije parcelisan jer nije u vlasništvu podnosioca zahtjeva. Takođe, na grafičkim priložima elaborata parcelacije, granica urbanističke parcele broj 149 je prikazana djelimično, i izostavljen je dio koji obuhvata katastarska parcela broj 1640 KO Podgorica I.

U skladu sa članom 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, urbanistička parcela je jedinstveni dio prostora sastavljen od jednog poligona čija je površina i oblik u skladu s pravilima parcelacije određenim planskim dokumentom, obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom. Shodno navedenom, elaborat parcelacije se mora raditi u skladu sa pravilima parcelacije iz planskog dokumenta, odnosno u skladu sa precizno definisanim granicama urbanističkih parcela, i nije moguće selektivno birati katastarske parcele u zavisnosti od vlasništva, i modifikovati granice urbanističke parcele, odnosno raditi elaborat parcelacije suprotno planskom dokumentu.

Osim navedenog, potrebno je dostaviti Izjavu geodetske licencirane organizacije: o tačnoj lokaciji planiranog objekta, sa podacima od kojih katastarskih/urbanističkih parcela ili njihovih djelova se sastoji lokacija objekta i u kojoj površini, kao i preko kojih katastarskih/urbanističkih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je obezbijeđen prilaz lokaciji i objektu i u čijem vlasništvu su iste.

Podnosilac zahtjeva je dana 03.02.2023.godine dostavio traženu dopunu idejnog rješenja projektovanog od strane „STUDIO MLV“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.02.2023.godine u 11:46:12 + 01'00', kao i izjavu preduzeća, tehnički izvještaj i geodetsku situaciju lokacije, ovjerenu od strane preduzeća „GEO-ZENO“ d.o.o. iz Podgorice, koje je izradilo Elaborat parcelacije po DUP-u.

Na osnovu uvida u dopunu idejnog rješenja, Glavni državni arhitekta je u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku, utvrdio rezultate ispitnog postupka, te je aktom broj 09-332/23-72/4 od 21.02.2023.godine, koji je uručen podnosiocu zahtjeva dana 27.02.2023.godine (što se potvrđuje na osnovu dostavnice u spisima predmeta), ukazao na sledeće nedostatke:

- Analizom Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. maj“ u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – broj 09/20), konstatovano je da se urbanistička parcela broj 194 nalazi u zoni stanovanja veće gustine i na istoj je planiran objekat kolektivnog stanovanja sa djelatnostima. U poglavlju 5.4.2 – Urbanističko-tehnički uslovi za stanovanje veće gustine, za namjenu stanovanje veće gustine sa djelatnostima predviđena je gustina stanovanja 150-200 st/ha. Dalje se navodi da su objekti kolektivnog stanovanja sa djelatnostima predviđeni kao stambeni objekti u kojima se prizemlje i podrumski prostori koriste za poslovne sadržaje, a preporučuje se da i prvi sprat bude namjene poslovanje. Shodno navedenim parametrima gustine stanovanja, na predmetnoj lokaciji moguće je planirati stanovanje za ukupno 19.5 stanovnika. **Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektovano ukupno 50 stanova, po strukturi za cca 80 stanovnika, čime je prekoračen planski parametar koji se odnosi na gustinu stanovanja.** Takođe, se konstatuje da su u prizemlju projektovani stanovi, i to: jedna garsonjera, tri jednosobna stana i jedan dvosoban stan, što nije u skladu sa smjernicom iz planskog dokumenta koja se odnosi na uslove koje mora da ispunjava objekat kolektivnog stanovanja sa djelatnostima u smislu strukture stambenih i poslovnih sadržaja.
- Uvidom u grafički prilog broj 08 *Plan saobraćajne infrastrukture* Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. maj“, zaključuje se da je za predmetnu urbanističku

parcelu broj 194, predviđen saobraćajni pristup preko rampe koja je pozicionirana između UP193 i UP194, a sa sjeverozapadne strane UP194. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da je saobraćajni pristup, odnosno rampa kojom se pristupa podzemnoj garaži predmetnog objekta, predviđen sa jugoistočne strane UP194 i to preko planiranog javnog parkinga uz saobraćajnicu, čime je ukinut određeni broj planom predviđenih parking mjesta.

Osim navedenog, u poglavlju 17.3 Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Urbanističko-tehničkih uslova broj 08-332/22-2479/5 od 13.05.2022. godine, izdatih od strane Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Direktorata za planiranje i uređenje prostora, Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, navedeno je da je objekat neophodno priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu (grafički prilog broj 08 Plan saobraćajne infrastrukture).

**Shodno svemu navedenom, zaključuje se da saobraćajni priključak predmetnom objektu nije planiran u skladu sa planskim dokumentom i izdatim urbanističko-tehničkim uslovima.**

- Nadalje, u poglavlju 5.3. *Uslovi za regulaciju i nivelaciju*, tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. maj”, navedeno je da je **u grafičkim prilogima plana definisan horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja objekta**. Navodi se i da su nove kolektivne stambene zgrade dimenzija od 15m x 30m, 15m x 36m do 15m x 45m. Do planiranih kapaciteta za pojedinačne urbanističke parcele, dolazi se proračunom na osnovu vektorskih grafičkih priloga.

Uvidom u vektorski grafički prilog broj 7 – *Prostorni oblici*, konstatuje se da je na UP194 planiran objekat dimenzija 15x36 u osnovi, odnosno površine u osnovi 540m<sup>2</sup>, spratnosti P+4+M.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatuje se da projektovani objekat ne zadovoljava striktno, planom propisane dimenzije objekta na UP194, iz razloga što je projektovan objekat na dijelu urbanističke parcele, tako da je izmijenjen planom definisani oblik i dimenzija objekta u osnovi. Izdvajanjem dijela urbanističke parcele (dio k.p. 1640, KO Podgorica I, površine cca 56m<sup>2</sup>) na kome se nalazi dio planom predviđenog objekta, shodno grafičkom prilogu broj 7 - *Prostorni oblici*, utiče se na funkcionalnost objekta planiranog planskim dokumentom, iz razloga što se isti ne može realizovati prema grafičkom prilogu broj 7 - *Prostorni oblici*.

**Shodno navedenom, u predmetnom slučaju ne može se primijeniti član 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koji se odnosi na građenje na dijelu urbanističke parcele, jer nedostajući dio parcele utiče na funkcionalnost objekta.**

- Osim navedenog, planskim dokumentom je predviđeno da poslednja etaža objekta bude završena mansardnim krovom koji predstavlja specifičan oblik potkrovlja sa “prelomljenim” krovom (“na lakat”). Mansarda treba da ima uvučene zidove u odnosu na poslednji sprat, pa ima i manju korisnu površinu i volumen poslednje etaže. **Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, poslednja etaža objekta nije mansarda, već je projektovana etaža pune spratne visine sa kosim složenim krovom nad punom etažom, što nije u skladu sa planskim dokumentom.**

Na ovako utvrđeno činjenično stanje, podnosilac zahtjeva "HBO GRADNJA" d.o.o. iz Podgorice, je svojim aktom od 01.03.2023.godine dao izjašnjenje i u okviru istog dostavio dopunjeno idejno rješenje projektovano od strane „STUDIO MLV“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.02.2023.godine u 12:46:49 + 01'00'.

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

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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.

Član 60 Zakona o upravnom postupku u stavu 1 i 3 propisuje da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu ne može postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašćeno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od tri dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostatke otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini. Ako stranka ne otkloni nedostatke u određenom roku, ovlašćeno službeno lice će, u roku od sedam dana od isteka roka iz stava 2 ovog člana, rješenjem odbiti podnesak.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku, propisano je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Sagledavajući dopunjeno Idejno rješenje, dostavljeno od strane investitora "HBA GRADNJA" d.o.o. Podgorica br. 09-332/23-72/3 od 01.03.2023. godine, elektronski potpisano dana 28.02.2023. godine u 13:46:49 + 1'00', ovaj organ upućuje na sljedeće:

U skladu sa članom 52 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG" br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019 - ispravka, 82/20, 86/2022 i 4/2023) Kompletiranje urbanističke parcele, ako urbanistička parcela obuhvata više katastarskih parcela različitih vlasnika, vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele može da ponudi otkup zemljišta vlasnicima kojima pripadaju ostali djelovi urbanističke parcele, radi kompletiranja urbanističke parcele. Ovo se odnosi na dio susjedne katastarske parcele br. 1640 KO Podgorica I koji ulazi u sastav UP 194, a koji nije u vlasništvu podnosioca zahtjeva. Imajući u vidu navedeno, potrebno je ponuditi otkup, dostaviti ugovor o zajedničkoj izgradnji ili pisanu saglasnost vlasnika da investitor može da gradi na predmetnoj kat. parceli. Ugovor o zajedničkoj izgradnji, kao i pisana saglasnost moraju biti ovjereni kod notara i zabilježeni u list nepokretnosti. U skladu sa gore navedenim, i smjernicama iz planskog dokumenta, potrebno je korigovati idejno rješenje tako da objekat zadovolji striktno, planom propisane dimenzije objekta na UP94.

Napominjemo da je neophodno uzeti u obzir da parametri (indeks izgrađenosti, zauzetosti, spratnost) dati planskom dokumentacijom predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se kombinuju u odnosu na površinu urbanističke parcele i sve ostale uslove (gustinu stanovanja, parkiranje, ozelenjavanje itd.), tako da se na urbanističkoj parceli ne mogu ostvariti maksimalne vrijednosti svih parametara. Shodno navedenom, neophodno je uskladiti gustinu stanovanja i broj jedinica u objektu sa namjenom za predmetnu lokaciju u okviru planskog dokumenta.

Član 114 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Sl. List Crne Gore" br. 024/10, 033/14) navodi da parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje se za 0,3 do 0,6m zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5,50m. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, grafički prilog *Osnova podruma*, utvrđeno je da širina komunikacije u dijelu osa 2, 3, 4 i iznosi 5.2m, što nije u skladu sa gore navedenim. Dalje je navedeno da najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatovano je da nisu predviđena parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti. Parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti raditi u skladu sa članom 40 *Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti* ("Sl. list CG" br.48/13 i 44/15).

Planskim dokumentom je predviđeno da poslednja etaža objekta bude završena mansardnim krovom koji predstavlja specifičan oblik potkrovlja sa "prelomljenim" krovom. Mansarda treba da ima uvučene zidove u odnosu na poslednji sprat, pa ima i manju korisnu površinu i volumen poslednje etaže. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, utvrđeno je da je projektom predviđen mansardni krov nad dijelom poslednje etaže, dok je ostatak projektovan kao etaža pune spratne visine, što nije u skladu sa planskim dokumentom.

Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, je trebalo dostaviti potpisane na Obrascu 6 u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta* ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18, 043/19). Grafički prilozi moraju biti potpisani od strane ovlašćenog inženjera.

Kako podnosilac zahtjeva shodno članu 60 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije otklonio nedostatke u određenom roku, to je 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 Stevovic  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517,  
o=Ministarstvo ekologije  
prostornog planiranja i urbanizma,  
serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevovic,  
cn=Vladan Stevovic  
Date: 2023.05.09 13:40:21 +02'00'