



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: 09-332/23-3841/3  
Podgorica, 20.07.2023. godine

**“R – INVEST” d.o.o.**

**PODGORICA**

Slovačka 69

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

Dostavljeno:  
-a/a  
-naslovu

**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: 2023.07.20 09:37:10 +02'00'



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: 09-332/23-3841/3  
Podgorica, 20.07.2023.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma- Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 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, člana 112 i člana 116 Zakona o Upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „R – Invest” d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „A – TIM STUDIO” d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 03.05.2023. godine u 15:37:50 + 02'00', za izgradnju kompleks objekata kolektivnog stanovanja na dijelu UP C 5.1, UP C 5.4, UP C 5.7, Zona C, koje čine kat.parcele br.3798/1, 3798/4, 3798/6 KO Podgorica III, u zahvatu DUP "Zabjelo 8" ("Službeni list CG"-opštinski propisi br.32/18), Glavni grad Podgorica, donosi

## RJEŠENJE

**Odbija se** zahtjev „R – Invest” d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „A – TIM STUDIO” d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 03.05.2023. godine u 15:37:50 + 02'00', za izgradnju kompleks objekata kolektivnog stanovanja na dijelu UP C 5.1, UP C 5.4, UP C 5.7, Zona C, koje čine kat.parcele br.3798/1, 3798/4, 3798/6 KO Podgorica III, u zahvatu DUP "Zabjelo 8" ("Službeni list CG"-opštinski propisi br.32/18), Glavni grad Podgorica.

## Obrazloženje

Aktom broj 09-332/23-3841/1 od 09.05.2023.godine, Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, obratio se „R – Invest” d.o.o. iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „A – TIM STUDIO” d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 03.05.2023. godine u 15:37:50 + 02'00', za izgradnju kompleks objekata kolektivnog stanovanja na dijelu UP C 5.1, UP C 5.4, UP C 5.7, Zona C, koje čine kat.parcele br.3798/1, 3798/4, 3798/6 KO Podgorica III, u zahvatu DUP "Zabjelo 8" ("Službeni list CG"-opštinski propisi br.32/18), Glavni grad Podgorica.

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 ovlaštenja 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 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

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

**Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sledeće:**

Prema Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata **član 52. 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 dijelovi urbanističke parcele, radi kompletiranja urbanističke parcele. Ovo se odnosi na katastarsku parcelu br. 3799/4 KO Podgorica III, koje pripadaju predmetnoj urbanističkoj parceli UP C 5.1 a koja nije u vlasništvu podnosioca zahtjeva, već pravo svojine ima Vladimir Đurović u obimu prava 1/1, samim tim potrebno ponuditi otkup ili pisanu saglasnost vlasnika da investitor može da gradi na predmetnoj katastarskoj parceli.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Zabjelo 8" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 32/18), Glavni grad Podgorica, na UP C 5.1, UP C 5.4 i UP C 5.7, zona C, na kat.parcelama br. 3798/1, 3798/4 i 3798/6, KO Podgorica III, planirana je namjena SS – površine za stanovanje srednje gustine. Urbanistički parametri predviđeni za lokacije - urbanističke parcele su: indeks zauzetosti 0,40, indeks izgrađenosti 1,20, spratnost objekta P+4.

Tekstualnim dijelom planskog dokumenta DUP "Zabjelo 8" navodi se da je vertikalni gabarit, ovim planskim dokumentom, određen kroz dva parametra. Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj **nadzemnih etaža**, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote slemena ili vijenca ravnog krova. Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum i nadzemne, a to su suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje. **Planskim dokumentom je za predmetne urbanističke parcele predviđena spratnost objekta P+4, odnosno 5 nadzemnih etaža, dok su idejnim rješenjem planirani objekti spratnosti Su+P+4, što iznosi 6 nadzemnih etaža, čime je prekoračena planom zadata spratnost objekta.**

Smjernicama iz planskog dokumenta DUP „Zabjelo 8" navodi se da su maksimalni urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, maksimalna dozvoljena spratnosti), namjena i površina planiranih objekata i drugo dati u tabelarnom prikazu po urbanističkim parcelama. U tekstu plana navodi se da broj stambenih jedinica prikazan u tabelama nije obavezujući, a broj parking mjesta je u funkciji broja stambenih jedinica i površine u funkciji poslovanja. U daljem tekstu plana Knjiga 1 str. 73, navodi se da imajući u vidu oblik i veličinu parcele, ograničenja u okviru parcele u smislu položaja građevinske linije, konfiguracije terena i potrebe organizacije parkiranja u okviru parcele i sl, u okviru predmetnog prostora realno se može izgraditi 80% planiranih površina, tako da je realno moguće organizovati 3 332 stambenih jedinica sa ukupno 9 995 stanovnika. Ovo znači da bi maksimalna gustina stanovanja na nivou čitavog zahvata plana bila 143,99st/ha. Gustina stanovanja u okviru stanovanja male gustine je 98,35st/ha, a u okviru stanovanja srednje gustine 172.95st/ha.

Prema Elaboratu parcelacije površina lokacije za građenje objekata je 5.036m<sup>2</sup>. Shodno zadatim smjernicama iz planskog dokumenta DUP "Zabjelo 8", u odnosu na gustinu stanovanja za namjenu

stanovanje srednje gustine (maksimalno 172.95 st/ha) broj stanovnika za predmetnu lokaciju iznosi 87.

Kako je za urbanističke parcele UP C 5.1, UP C 5.4 i UP C 5.7, Zona C, blok 5, prema tabeli predviđeno ukupno 44 stambene jedinice i 135 stanovnika, broj stanovnika za predmetne UP je tabelom planiran porema maksimalnom paramateru iz PUP-a za predviđenu namjenu (250 st/ha). Predmetnim idejnim rješenjem planirana je izgradnja 3 stambena objekta sa ukupno 105 stambenih jedinica i ~270 stanovnika, te se prema tome zaključuje da je broj stambenih jedinica više nego dupliran u odnosu na broj stambenih jedinica datim u tabelarnom prikazu po urbanističkim parcelama, kao i da je broj stanovnika/gustina stanovanja prekoračena u odnosu na date smjernice iz planskog dokumenta. **Iako je planom navedeno da broj stambenih jedinica prikazan u tabeli nije obavezujući, što govori da osim većeg broja može biti planiran i manji broj stambenih jedinica, nije moguće duplirati broj stambenih jedinica već ga je potrebno planirati tako da prati datu tabelu ili računati na način da se ne prekorači maksimalna gustina stanovanja za tu namjenu pripisanu planskim dokumentom.** U zavisnosti od procentualne zastupljenosti stambenih jedinica zavisi i način organizovanja blokovskog zelenila. Smanjenjem broja stambenih jedinica smanjiće se i broj parking mjesta, što će dovesti do oslobađanja dijela parcele koji je funkciji mirujućeg saobraćaja. Na ovaj način

oplemeniće se zelenilom prostor unutar stambenih objekata koje pored estetskih ima izražene i druge funkcije: socijalne, zaštitne, rekreacione i dr., a sve u skladu sa smjernicama planskog dokumenta.

Uvidom u grafičke priloge Idejnog rješenja – *Osnova suterena i Osnova tavana* utvrđeno je da su obje etaže predviđene za smještaj tehničkih prostorija, čija potreba nije opravdana, te je neophodno opredijeliti jednu etažu za smještaj istih.

**Osim navedenog upućujemo na sledeće tehničke nedostatke:**

Dostaviti **Geodetsku podloga** sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne stariju od 6 meseci.

**Svi grafički priloz** treba da sadrže: orijentaciju, razmjernik i legendu površina. **Sve grafičke priloge, uključujući 3d prikaze, 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 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019. godine).

**Šira situacija** planiranog stanja treba da bude preklapljena sa ortofoto snimkom, da sadrži **udaljenosti planiranog objekta od susjednih parcela i susjednih objekata, i njihovu spratnost.** Na širem situacionom planu je potrebno prikazati cijelu urbanističku parcelu (i kada se gradi na dijelu), te tabelarno prikazati kapacitete za preostali dio urbanističke parcele, **položaj regulacione i građevinske linije, kao i granice katastarskih parcela.**

**Uža situacija** treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), **kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, udaljenje objekata od građevinske i regulacione linije i granice urbanističke pacle,** kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

**Karakteristični presjeci/izgledi** moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama.

**Na fasadama** je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih djelova objekta uz opis i legend.

Za svaku urbanističku parcelu pojedinačno dostaviti sve grafičke priloge, iako se radi o tipskom objektu.

Potrebno je dostaviti novu Izjavu licencirane geodetske organizacije u kojoj će biti precizirano preko kojih katastarskih parcela je predviđen kolski pristup lokaciji i u čijem su vlasništvu iste.

Dopuniti izjavu projektanta o ostvarenim urbanističkim parametrima tabelarno za svaku urbanističku parcelu pojedinačno i za cijeli kompleks zajedno.

Članom 23 *Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore", br. 048/13 i 044/15)* propisano je da se na svakih deset stanova mora obezbijediti i jedan jednostavno prilagodljiv stan, što nije obezbijeđeno predmetnim idejnim rješenjem.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-332/23-3841/2 od 08.06.2023.godine - dokaz povratnica broj 09-332/23-3841/2 od 27.06.2023.godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 08.07.2023. godine.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

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 nedostatak 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**

**Stevović Vladan, 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: 2023.07.20 09:35:16 +02'00'