



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:UPII 09-042/23-22/24  
Podgorica, 26.07.2023. godine

“ PROJEKT ING “ D.O.O.

- Marta Komšo - Zastupnik

Adresa:Ulica Vučedolska br. 76  
CETINJE

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

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik *P. Nataša*

Čampar Iva, Spec.sci.arh. *Iva Čampar*

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Peđa Davidović, dipl.pravnik



Dostavljeno:

- naslovu;

- Advokat Dalibor Kavarić, punomoćnik Skupštine etažnih vlasnika Murtezira

Karađuzovića, bb, Adresa: ulica Slobode, br. 45- Podgorica;

-a/a.

VLADA CRNE GORE  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE  
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
Broj: UP II 09-042/23-22/24  
Podgorica, 26.07.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, rješavajući po žalbi „PROJEKT ING „ D.O.O. iz Cetinja, br. UPII 09-042/23-22/5 od 04.04.2023. godine, zastupanog putem Marte Komšo, iz Podgorice, zbog „ ćutanja uprave „ Glavnog Grada Podgorica – Služba Glavnog Gradskog arhitekta, odnosno nedonošenja odluke u zakonom propisanom roku i nepostupanje prvostepenog organa po rješenju ovog ministarstva, br. UPII 09-042/23-22/3 od 07.03.2023. godine, a u vezi postupanja po zahtjevu imenovanog privrednog društva za davanje saglasnosti na idejna rješenja arhitektonskih projekata stambenih objekata, urađenih od strane „ Angelini „ D.O.O.Podgorica, na urbanističkim parcelama: UP 45, koju čini katastarska parcela, br. 3814/2 K.O.Podgorica III i UP 50, koju čini katastarska parcela, br.3814/3 III, Zona „ B „ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Zabjelo 9“ („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 9/20), Opština Podgorica, na osnovu člana 87. st. 4. tač. 1. al. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („ Službeni list Crne Gore “br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), čl.10 i čl.129.st.2 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), donosi

#### RJESENJE

1. Usvaja se žalba „PROJEKT ING „ D.O.O.iz Cetinja, zbog „ ćutanja uprave „ Glavnog Grada Podgorica – Služba Glavnog Gradskog arhitekta, odnosno nedonošenja odluke u zakonom propisanom roku i nepostupanje prvostepenog organa po rješenju ovog ministarstva, br. UPII 09-042/23-22/3 od 07.03.2023. godine.
2. Odbija se zahtjev „PROJEKT ING „ D.O.O.iz Cetinja, za davanje saglasnosti na izmijenjena idejna rješenja arhitektonskih projekata stambenih objekata, urađenih od strane „ Angelini „ D.O.O.Podgorica, na urbanističkim parcelama: UP 45, koju čini katastarska parcela, br. 3814/2 K.O.Podgorica III i UP 50, koju čini katastarska parcela, br.3814/3 III, Zona „ B „ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Zabjelo 9“ („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 9/20), Opština Podgorica, urađenih od strane „ Angelini „ D.O.O.Podgorica, elektronski ovjereni od strane imenovanog privrednog društva dana 07.11.2022. god. u 08:56:07 +01'00' (UP45) i 07.11.2022. god. u 08:56:31 +01'00' (UP50).

## Obrazloženje

Aktom, br. UPII 09-042/23-22/1 od 27.01.2023. godine, „PROJEKT ING „ D.O.O. iz Cetinja, zastupanog putem Marte Komšo, iz Podgorice, izjavili su žalbu ovom ministarstvu, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, žalbu zbog „ćutanja uprave „ Glavnog Grada Podgorica – Služba Glavnog Gradskog arhitekta, odnosno nedonošenje odluke u zakonom propisanom roku i nepostupanje prvostepenog organa po zahtjevu imenovanog privrednog društva za davanje saglasnosti na idejna rješenja arhitektonskih projekata stambenih objekata, urađenih od strane „ Angelini „ D.O.O.Podgorica, na urbanističkim parcelama: UP 45, koju čini katastarska parcela, br. 3814/2 K.O.Podgorica III i UP 50, koju čini katastarska parcela, br.3814/3 III, Zona „ B „ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Zabjelo 9“ ( „ Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 9/20), Opština Podgorica.

Postupajući po predmetnoj žalbi, a u skladu sa članom 129 st.1. i 2. Zakona o upravnom postupku u kojem je jasno propisano da kad drugostepeni organ utvrdi da prvostepeni javnopravni organ iz opravdanih razloga nije donio rješenje u roku propisanim zakonom, rješenjem će naložiti prvostepenom javnopravnom organu da donese rješenje u roku koji ne može da bude duži od 30. dana, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture je rješenjem, br. UPII 09-042/23-22/3 od 07.03.2023. godine naložilo prvostepenom javnopravnom organu da postupi po zahtjevu, br. UPI-30-332/22-256 od 15.08.2022. godine i zahtjevu, br. UPI 30-332/22-255 od 15.08.2022. godine, dostavljenih od strane investitora „ PROJEKT ING „ D.O.O.Cetinje i donese rješenje u roku od 15. dana od dana prijema ovog rješenja – dostavnica za Glavni Grad Podgorica, br. UP II 09-042/23-22/3 od 08.03.2023. godine sa potpisom primaoca od 09.03.2023. godine i Pečatom Pošte Podgorica od 17.03.2023. godine.

Aktom, br. UPII 09-042/23-22/5 od 04.04.2023. godine, imenovano privredno društvo je ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, ponovo dostavilo žalbu zbog ćutanja uprave prvostepenog javnopravnog organa, odnosno zbog nepostupanja istog javnopravnog organa po gore citiranom drugostepenom rješenju ovog ministarstva, br. UPII 09-042/23-22/3 od 07.03.2023. godine da postupi po zahtjevima „PROJEKT ING „ D.O.O.iz Cetinje i donese rješenje kojim će se odlučiti o predmetnoj upravnoj stvari za davanje saglasnosti na idejna rješenja arhitektonskih projekata stambenih objekata, urađenih od strane „ Angelini „ D.O.O.Podgorica, na opisanoj lokaciji.

U predmetnoj žalbi se u bitnome navodi, da Služba Glavnog Gradskog arhitekta Glavnog Grada Podgorica nije donijela odluku po postavljenim predmetnim zahtjevima „ PROJEKT ING „ D.O.O.Cetinje u zakonom utvrđenom roku u odnosu na rješenje Ministarstva od 07.03.2023. godine, radi čega smatraju da drugostepeni organ treba meritum da riješi predmetnu stvar zbog „ ćutanja uprave „ s pozivom na čl. 129. Zakona o upravnom postupku.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat bGlavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, razmotrilo je žalbu i spise predmeta i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.al.1 i 2, tač. 2-6 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.

Članom 88 stav 2 Zakona, propisano 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 88. st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta, odlučuje Ministarstvo.

Naime, postupajući u smislu člana 10. Zakona o upravnom postupku – načelo ekonomičnosti i efikasnosti postupka, u kojem je utvrđeno da se upravni postupak mora voditi, bez odugovlačenja i sa što manje troškova, ali tako da se pravilno i potpuno utvrde sve činjenice i okolnosti bitne za uspješno i potpuno ostvarivanje i zaštitu prava i pravnih interesa stranaka, odnosno drugih učesnika u postupku, to je objedinjen upravni postupak u jedan upravni postupak a po zahtjevima za izdavanje saglasnosti na idejna rješenja arhitektonskih projekata za izgradnju stambenih objekata na dvije urbanističke parcele, UP 45 i UP 50. Saglasno navedenom a s pozivom na čl. 14. st.1. i 2. ovog Zakona u kojim je utvrđeno da stranka ima pravo da učestvuje u upravnom postupku radi utvrđivanja činjenica i okolnosti koje su od značaja za donošenje upravnog akta, te da se prije donošenja upravnog akta stranka ima pravo izjasniti o rezultatima ispitnog postupka, a u vezi zahtjeva Skupštine etažnih vlasnika Murtezira Karađuzovića, br. 30-332/22-177 od 12.09. 2022. godine za priznavanjem svojstva stranke u predmetnoj stvari, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta je 19.05.2023. godine održalo usmenu raspravu- Zapisnik, br. UPII 09.042/23-22/8 od 19.05.2023 . godine po Pozivima za usmenu raspravu za ovlašćene zastupnike imenovanog privrednog društva i zainteresovanog lica – Skupština etažnih vlasnika Murtezira Karađuzovića – Dostavnica, br. UPII 09-042/23-22/7 od 16.05.2023. godine sa potpisom primaoca od 18.05.2023. godine i Pečatom Pošte od 18.05.2023. godine za – „ PROJEKT ING „ D.O.O.Cetinje i

Dostavnica, br. UPII 09-042/23-22/7 od 16.05.2023. godine sa potpisom primaoca od 17.05.2023. godine i Pečatom Pošte od 17.05.2023. godine za Skupštinu etažnih vlasnika Murtezira Karađuzovića, gdje su, shodno pravilima ispitnog postupka, uzete izjave zastupnika zainteresovanog lica i ovlašćenih zastupnika imenovanog privrednog društva u kojem je naloženo imenovanom privrednom društvu, osim ispravke tehničke dokumentacije da u roku od 8. dana od dana održavanja usmene rasprave dostave sledeće dokaze: Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju o ostvarenim i planiranim urbanističkim parametrima, shodno ovlašćenjima iz člana 87. stav 4. tač.1.al.1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Izjavu licencirane geodetske organizacije o identifikaciji predmetne lokacije na kojoj se planira izgradnja predmetnog objekta, Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – P.J.Podgorica.

Rješenjem, br. UPII 09-042/23-22/10 od 31.05.2023. godine, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, zbog opravdanosti pravnog interesa, iskazanog na usmenoj raspravi od 19.05.2023. godine, priznalo je svojstvo stranke Skupštini etažnih vlasnika Stambene zgrade – Ulica Murtezira Karađuzovića – Podgorica u predmetnoj upravnoj stvari, jer se „ stambena zgrada nalazi na urbanističkoj parceli UP 43, kat. parcela br. 3815/3 K.O.Podgorica III, gdje građevinska linija planiranog objekta zadire blizu granice UP 43, te da bi sama gradnja, kako ističu, koja bi podrazumjevala, između ostalog i kopanje temelja i podzemnih garaža, ugrozila stabilnost njihove stambene zgrade koja se nalazi na susjednoj urbanističkoj parceli, a time dovela u pitanje realizaciju stanarskih parava vlasnika stanova te stambene zgrade, to su se stekli uslovi za primjenu člana 51. Zakona o upravnom postupku i imenovanim podnosiocima predmetnog zahtjeva da svojstvo stranke – zainteresovanog lica u predmetnom postupku.

Nakon pravosnažnosti rješenja o priznavanju svojstva stranke, br. UPII 09-042/23-22/10 od 31.05.2023. godine - Dostavnica za „ Projekt Ing „ D.O.O.Cetinje, br. UPII 09-042/23-22/10 od 01.06.2023. godine sa datumom Pečata Pošte Cetinje od 03.06.2023. godine i potpisa primaoca od 03.06.2023. godine i Dostavnica za Advokata Dalibora Kavarić, br. UPII 09-042/23-22/10 od 01.06.2023. godine sa datumom Pečata Pošte Podgorice od 07.06.2023. godine i potpisa primaoca od 07.06.2023. godine, kao punomoćnika istih pristupilo se ocjenjivanju svih dostavljenih dokaza ponaosob, u predmetnoj upravnoj stvari, s pozivom na član 87.stav 4. tač.1.al.1i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Postupajući u smislu primjene člana 111. Zakona o upravnom postupku, („Službeni list Crne Gore „ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 31/17), u kojem je propisano da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan, osim u slučajevima iz člana 113. ovog zakona, da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka i da stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka te da javnopravni organ obavještava o rezultatima ispitnog postupka usmeno ili pisanim obavještenjem, a u vezi čl. čl. 87.st.1.i 4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i uzgradnji objekata („Službeni list Crne Gore „ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 ), kojim su taksativno utvrđena ovlašćenja Glavnog Državnog arhitekta, a naime da daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade,

trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55. stav 2. tačka 3. i stav 3. ovog zakona i sa osnovnim urbanističkim parametrima ( indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta je aktom, br. UPII 09-042/23-22/20 od 27.06.2023. godine obavjestilo „ PROJEKT ING „ D.O.O.Podgorica o rezultatima ispitnog postupka, kao i Skupštinu etažnih vlasnika Murtezira Karađuzovića, zastupanu putem advokata Dalibora Kavarića, iz Podgorice, budući da se u predmetnoj stvari radi o primjeni člana 129.stav 2. Zakona o upravnom postupku u kojem je jasno propisano da kada drugostepeni organ utvrdi da razlozi zbog kojih prvostepeni javnopravni organ nije donio rješenje u zakonom propisanom roku nijesu opravdan, o zahtjevu stranke rješava sam u roku od 45. dana od dana prijema žalbe ili rješenjem nalaže prvostepenom javnopravnom organu da riješi o zahtjevu stranke u roku od 15. dana od dana prijema rješenja – Dostavnica, br.UP II 09-042/23-22/20 od 28.06.2023. godine sa potpisom primaoca za 04.07.2023. godine sa Pečatom Pošte Cetinje od 04.07.2023. godine za investitora „ PROJEKT ING „ D.O.O.Podgorica i Dostavnica, br. UP II 09-042/23-22/20 od 28.06.2023. godine sapotpisom primaoca od 30.06.2023. godine sa Pečatom Pošte Cetinje od 30.06.2023. godine za Advokata Dalibora Kavarić, kao punomoćnika Skupštine etažnih vlasnika Murtezira Karađuzovića.

U citiranom aktu ovog ministarstva, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, br. UPII 09-042/23-22/20 od 27.06.2023. godine, Obavještenje o izjašnjenju stranke na rezultate ispitnog postupka, dat je Stručni nalaz Glavnog Državnog arhitekta, shodno ovlašćenjima iz čl. 87. st. 4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i uzgradnji objekata („Službeni list Crne Gore „ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 ), kojim su taksativno utvrđena ovlašćenja Glavnog Državnog arhitekta, a naime da daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55. stav 2. tačka 3. i stav 3. ovog zakona i sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Naime, uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju i predmetni planski dokument, utvrđeno je sledeće:

Smjericama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Zabjelo 9“ (Službeni list CG - opštinski propisi br. 02/20), Glavni grad Podgorica, na urbanističkoj parceli, UP45, u zoni B, na kat.parceli br. 3814/2, K.O. Podgorica III, planirana je namjena SV – stanovanje veće gustine (stambeno + poslovni). Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju – urbanističku parcelu UP45 su: BRGP=792,00m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0.28, P prizemlja 198,00m<sup>2</sup>, indeks izgrađenosti 1.13, spratnost objekta P+3.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju - Idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli, UP 45, utvrđeno je da je istim projektovan isključivo stambeni objekat, bez dijela poslovanja, što nije u skladu sa predviđenom namjenom.

Nadalje, ovim planskim dokumentom definisano je da je Podrum **podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena 0.00 m**. Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) a ne mogu biti veći od površine urbanističke parcele, pod uslovom da su ispunjeni uslovi ozelenjenosti parcele.

Horizontalni gabariti podruma definisani su na minimalnom udaljenju 1,0m od granice urbanističke parcele. Krov garaže nivelaciono uskladiti sa kotama okolnog terena, ozeleneti i parterno urediti kao dio slobodnog prostora na parceli. **Sagledavajući predmetno idejno rješenje utvrđeno je da podrumaska etaža nije projektovana kao podzemna etaža već kao suterenska jer je nadvisila kotu terena za 0.90m.**

Takođe, istim planskim dokumentom, Poglavljem 6. *Analitički Podaci Plana* propisano je da je **prosječna veličina stambene jedinice 100 m<sup>2</sup>**. Imajući ovo u vidu, zaključuje se da je broj stambenih jedinica prekoračen (max. 8 stambenih jedinica), dok je predmetnim idejnim rješenjem projektovano 12 stambenih jedinica.

Članom 114. *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", broj 24/10 i 33/14)*, propisano je da je minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo širine 2,30 m i dužine 4.80 m na otvorenom a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5.00m, 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. Istim članom *Pravilnika* definisano je da najveći nagib rampi za pristup parkinzima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznosi: - za otvorene prave rampe -12%, dok najmanja širina prave rampe iznosi 3,75 m (kolovoz 2.75m + 2x0.5m obostrani trotoari) za jednosmjernu pravu rampu. **Uvidom u grafički prilog idejnog rješenja - Osnova podruma, iako isti nije iskotiran, može se zaljučiti da dimenzije određenog broja parking mjesta, kao ni rampe nisu usklađeni sa gore navedenim.**

Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja - *Osnova podruma*, utvrđeno je da je projektovano funkcionalno povezivanje garaža za 4 neposredno povezane urbanističke parcele (UP 45, UP 50, UP 46 i UP 49) od kojih su UP 45 i UP 50 predmet ovih idejnih rješenja. Sagledavajući priloge utvrđeno je da se **rampa za ulaz u garažu ne nalazi na istom mjestu na svim priložima**, te je potrebno uskladiti sve priloge, prikazati tačnu poziciju rampe kao i njene dimenzije.

*Poglavljem 5.4.1. - Uslovi za izgradnju objekata stanovanja veće gustine* propisano je da se u oblikovnom smislu preporučuje savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da je objekat u oblikovnom smislu projektovan kao jednoličan, te je potrebno isti korigovati kako bi se dobila igra volumena i ritam na fasadi, a sve u skladu sa principima savremenog pristupa arhitektonskog oblikovanja. Promjenu materijala i boja na fasadama riješiti kroz promjenu fasadne ravni.

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

**Projektni zadatak** idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9. *Pravilnika* o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.) tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora. **Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, uključujući ugovor između projektanta i**

**investitora, projektni zadatak i tehnički opis, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta i investitora.**

U skladu sa članom 10. Pravilnika 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.), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži **tehnički opis** projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, **sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača** (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, **potpisana od strane glavnog inženjera**. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema **RAL karti** kao i **procenat zelenila i procenat popločanja** na parceli.

**Geodetska podloga** sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, mora biti ne starija od 6 mjeseci.

**Svi grafički prilozi** 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, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

Treba dostaviti prilog **Situacije sa idejnim rješenjem uređenja terena** koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

**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.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane **u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa** iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan.

Stepenište nije moguće planirati kao ratifikovano stepenište, neophodno je projektovati međupodest, a sve u skladu sa pravilima struke.

**Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 50, ovaj Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture je utvrdio sledeće:**

Naime, Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Zabjelo 9“ (Službeni list CG - opštinski propisi br. 02/20), Glavni grad Podgorica, na UP 50, u zoni B, na kat.parceli br. 3814/3, K.O. Podgorica III, planirana je namjena SV – stanovanje veće gustine (poslovno + stambeno). Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju – urbanističku parcelu UP50 su: BRGP=980,00m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0.28, P prizemlja 196,00m<sup>2</sup>, indeks izgrađenosti 1.42, spratnost objekta P+4.

**Uvidom u predmetnu dokumentaciju - idejno rješenje utvrđeno je da je istim projektovan isključivo stambeni objekat, bez dijela poslovanja, što nije u skladu sa predviđenom namjenom.**

Nadalje, ovim planskim dokumentom definisano je da je Podrum **podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena 0.00 m**. Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) a ne mogu biti veći od površine urbanističke parcele, pod uslovom da su ispunjeni uslovi ozelenjivosti parcele. Horizontalni gabariti podruma definisani su na minimalnom udaljenju 1,0m od granice urbanističke parcele. Krov garaže nivelaciono uskladiti sa kotama okolnog terena, ozeleneti i parterno urediti kao dio slobodnog prostora na parceli. **Sagledavajući predmetno idejno rješenje utvrđeno je da podrumaska etaža nije projektovana kao podzemna etaža već kao suterenska jer je nadvisila kotu terena za 0.90m.**

Takođe, istim planskim dokumentom, Poglavljem 6. *Analitički Podaci Plana* propisano je da je **prosječna veličina stambene jedinice 100 m<sup>2</sup>**. Imajući ovo u vidu, zaključuje se da je broj stambenih jedinica prekoračen (max. 10 stambenih jedinica), dok je predmetnim idejnim rješenjem projektovano 15 stambenih jedinica.

Članom 114 *Pravilnika o brližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* ("Službeni list Crne Gore", broj 24/10 i 33/14), propisano je da je minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo širine 2,30 m i dužine 4.80 m na otvorenom a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5.00m, 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. Istim članom *Pravilnika* definisano je da najveći nagib rampi za pristup parkinzima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40

vozila iznosi: - za otvorene prave rampe -12%, dok najmanja širina prave rampe iznosi 3,75 m (kolovoz 2.75m + 2x0.5m obostrani trotoari) za jednosmjernu pravu rampu. **Uvidom u grafički prilog idejnog rješenja - Osnova podruma, iako isti nije iskotiran, može se zaljučiti da dimenzije određenog broja parking mjesta, kao ni rampe nisu usklađeni sa gore navedenim.**

Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja - *Osnova podruma*, utvrđeno je da je projektovano funkcionalno povezivanje garaža za 4 neposredno povezane urbanističke parcele (UP 45, UP 50, UP 46 i UP 49) od kojih su UP 45 i UP 50 predmet ovih idejnih rješenja. Sagledavajući priloge utvrđeno je da se **rampa za ulaz u garažu ne nalazi na istom mjestu na svim priložima**, te je potrebno uskladiti sve priloge, prikazati tačnu poziciju rampe kao i njene dimenzije

*Poglavljem 5.4.1. Uslovi za izgradnju objekata stanovanja veće gustine* propisano je da se u oblikovnom smislu preporučuje savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da je objekat u oblikovnom smislu projektovan kao jednoličan, te je potrebno isti korigovati kako bi se dobila igra volumena i ritam na fasadi, a sve u skladu sa principima savremenog pristupa arhitektonskog oblikovanja. Promjenu materijala i boja na fasadama riješiti kroz promjenu fasadne ravni.

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

**Projektni zadatak** idejnog rješenja je potrebno uskladiti sa članom 9 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.) tako da sadrži sledeće: 1) uvod, 2) cilj i svrhu izrade tehničke dokumentacije; 3) predmet tehničke dokumentacije (opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost izgradnje, zahtjevani materijali, i podatke o zahtjevanom nivou instalacija i opreme); 4) osnove za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima; 5) specifične zahtjeve; 6) potpis i ovjeru investitora. **Svu potrebnu tehničku dokumentaciju, uključujući ugovor između projektanta i investitora, projektni zadatak i tehnički opis, uredno potpisati i ovjeriti od strane projektanta i investitora.**

U skladu sa članom 10 Pravilnika 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.), kada se radi idejno rješenje tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži **tehnički opis** projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta, **sa posebnim osvrtom na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača** (fasada i krovova), elemenata okvira stolarije/bravarije i dodatnih fasadnih elemenata (balkonskih ograda, brisoleja i elemenata dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, sa tabelom/legendom svih završnih obrada površina, njihovim površinama na terenu, **potpisana od strane glavnog inženjera**. Precizno navesti završne materijale sa bojom prema **RAL karti** kao i **procenat zelenila i procenat popločanja** na parceli.

**Potrebno je dostaviti Geodetsku podlogu** sa potpisom i pečatom licencirane geodetske firme, ne starija od 6 meseci.

**Svi grafički prilozi** 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, kao i ucrtanom saobraćajnicom po DUP-u.

Dostaviti prilog **Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena** koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

**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.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane **u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa** iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan **dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena**, ne ostane neprikazan.

Stepenište nije moguće planirati kao ratifikovano stepenište, neophodno je projektovati međupodest, a sve u skladu sa pravilima struke.

Aktom, br. UPII 09-042/23-23-22/23 od 24.07.2023. godine, „PROJEKT ING „D.O.O.Cetinje, dostavilo je ovom ministarstvu, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka na tako utvrđeno činjenično stanje u kojem se u bitnome, između ostalog, navodi da su urbanističko-tehnički uslovi, br. 08-332/20-377 od 10.04.2020. godine, izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica, za izgradnju objekata na urbanističkim parcelama: UP 45 i UP 50 u zoni „B „ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo

9 „ na snazi i u skladu sa važećim planskim dokumentom. Napominju, da je Elaborat parcelacije, urađen po planskom dokumentu, predat Upravi za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica, br.101-919/23-95/11 od 24.07.2023. godine, radi njegove verifikacije, a u prilogu ovog akta se nalazi i Izjava ovlaštene geodetske organizacije „ GEO-METAR „ D.O.O.Podgorica u kojoj je data identifikacija predmetne lokacije za UP 45 i UP 46 sa utvrđivanjem identifikacije na kojim katastarskim parcelama je omogućen saobraćajni pristup objektima na navedenim urbanističkim parcelama.

U prethodnom obraćanju ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, br. UPII 09-042/23 -22/21 od 12.07.2023. godine, između ostalog, imenovano privredno društvo navodi, da su građevinske linije predmetnih objekata na urbanističkim parcelama: UP 45 i UP 50, date sa tačno definisanim kordinatama, tač. 1-4 iz važećeg planskog dokumenta – Detaljni urbanistički plan „ Zabjelo 9 „ – Zona B, a te kordinate tačaka su na sjevernom pravcu u granici urbanističkih parcela udaljena u konkretnom slučaju 265 cm za UP 50, odnosno UP 45-228 cm. Dalje se navodi, da su urbanističko-tehnički uslovi u tabeli sadrže stambeno-poslovni sadržaj dok u svim ostalim tekstualnim i grafičkim djelovima planskog dokumenta nema sadržaja stambeno-poslovni, pa se zapaža, kako navode neusklađenost planskog dokumenta. Upućuje se na činjenicu da se prema listu 03- Planirana namjena površina UP 45 i 50 je namjena „ SVG „ stanovanje veće gustine i planirana je u svim zonama od A-D.Imajući u vidu, nedovoljno precizne uslove planskog dokumenta, upućuju na činjenicu da je obrađivač Plana „ Montecep „ dostavio tumačenje da su preporučeni uslovi za stanovanje velike gustine dati orijentaciono kao preporuka na nivou zone ili bloka.

Ovakvi ožalbeni navodi, po ocjeni ovog ministarstva, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, ne utiču na dugačije odlučivanje upravne stvari, jer su na osnovu uvida u idejna rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju predmetnog objekta utvrđene nepravilnosti u tehničkoj dokumentaciji, taksativno navedene u citiranom obavještenju, br. UPII 09-042/23-22/20 od 27.06.2023. godine – Izjašnjavanje stranke na rezultate ispitnog postupka i iste nijesu otklonjene u naloženom roku.

Takođe, uvidom u dostavljenu Izjavu licencirane geodetske organizacije „ GEO-METAR „ D.O.O.Podgorica, utvrđeno je da nijesu dati precizni podatci o identifikaciji lokacije urbanističkih parcela UP 45 i UP 50, odnosno nije data tačna identifikacija u dijelu navođenja od kojih kat. kat. parcela se sastoje ove urbanističke parcela kao i njihove površine. Takođe, Elaborat parcelacije predmetne lokacije za ove urbanističke parcele, nije ovjeren od strane nadležnog organa – Uprava za katastar i državnu imovinu – P.J.Podgorica.

Kako u naloženom roku, imenovani nijesu postupili po citiranom aktu ovog ministarstva od 27.06.2023. godine, odnosno nije ispravljena tehnička dokumentacija u smislu otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, taksativno utvrđene u navedenom aktu, to je ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, postupilo u smislu člana 129 st.2.Zakona o upravnom postupku i s pozivom na čl. 87. st. 4. tač.1. al.1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, donijelo odluku, datu 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

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik  
Čampar Iva, Spec.Sci.arh.

*P. Pavićević*  
*I. Čampar*

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
Peđa Davidović, dipl.pravnik

*Peđa Davidović*

