



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine  
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Tel: +382 20 446 200  
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPII 05-042/24-896/5

Podgorica: 05.11.2024. godine

**"ING CON" DOO I RANKO RADUNOVIĆ**

**PODGORICA**

Ul. Đoka Miraševića br.94

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka shodno čl. 111 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17)

Rješenjem broj UPI 30-332/23-82 od 05.06.2024.godine, izdatog od strane Glavni grad Podgorica, Služba glavnog gradskog arhitekta, odbijen je zahtjev „ING CON” doo Podgorica i Ranka Radunovića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje višespratnog stanovanja na urbanističkoj parceli br. UP13, koju čine kat. parcele br.1682/8,57/1 i 51/4 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a "Momišići A dio zone 1" („Sl. list CG – o.p.", br.13/12), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Protiv citiranog rješenja Službe glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorice, izjavljena je žalba od strane „ING CON” doo Podgorica i Radunović Ranka, u cilju ispitivanja zakonitosti istog.

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog Zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Članom 73 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), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2 istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1 ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2 Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Postupajući po predmetnoj žalbi, ovaj organ je aktom br. UPII 05-042/24-896/2 od 19.09.2024.godine sazvao usmenu raspravu saglasno članu 14, 105 i 112 Zakona o upravnom postupku, koja je održana u prostorijama Ministarstva dana 27.09.2024.godine, o čemu postoji dokaz - Zapisnik o usmenoj raspravi koji čini sastavni dio spisa predmeta. Istim je konstatovano prisustvo sledećih lica: Savić Petar iz Podgorice kao ovlašćeni predstavnik „ING CON” doo, Radunović Ranko iz Budve, kao i ovlašćeni predstavnici privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju:

Katnić Marko, projektant iz Podgorice i Bošković Kristina iz Danilovgrada. Tokom rasprave, stranke su dale izjašnjenja kojima u potpunosti demantuju nedostatke utvrđene u obrazloženju ožalbenog rješenja, pri čemu navode da su nanešene građevinske linije u skladu sa planskom dokumentacijom, te da je broj parking mjesta i broj stambenih jedinica usaglašen sa planskim dokumentom, kao i etaže suterena, te shodno navedenom, konstatovali da odlučujući razlozi prvostepenog organa ne stoje i da su argumente za svoju tvrdnju dostavili u dopuni prvostepenom organu. Ovlašćeno službeno lice je tražilo da stranke u naloženom roku dostave: Ugovor o zajedničkom građenju, zaključen između ugovornih strana, ovjeren od strane nadležnog organa, zatim obrazloženje u dijelu odlučujućih razloga prvostepenog organa koji se tiču poštovanja građevinske linije, broja parking mjesta, broja soba kao i ispoštovanosti urbanističkih parametara utvrđenih planskim dokumentom i Pravilnikom o izradi i sadržini tehničke dokumentacije, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom ostavrenih i zahtatih urbanističkih parametara i konstatacijom gdje je ostvaren prilaz planiranom objektu, kao i Izjavu licencirane geodetske organizacije o tačnoj identifikaciji lokacije na kojoj se nalazi planirani objekat i konstatacijom gdje je ostvaren prilaz objektu. Osim toga, ovlašćeno službeno lice je tražilo da se dostave i listovi nepokretnosti, ne stariji od 6 mjeseci, kao i elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

Shodno predenje navedenom, žalitelj je dostavio akt „Dopuna idejnog rješenja arhitekture“, zaveden kod ovog organa pod službenim brojem UPIII 05-042/24-896/4 od 07.10.2024.godine.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, razmotrio je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa utvrdio sledeće:

Ocjenujući zakonitost ožalbenog rješenja, ovo ministarstvo je našlo da je na potpuno utvrđeno činjenično stanje, bez povrede pravila postupka, pravilno primijenjeno materijalno pravo, o čemu su u obrazloženju dati jasni razlozi koje ovo ministarstvo prihvata.

Naime, Glavni gradski arhitekta Glavnog grada Podgorice je svojim rješenjem broj UPI 30-332/23-82 od 05.06.2024.godine, odbio zahtjev za davanje saglasnosti podnosioca, a ovdje žalitelja, sa razloga koji slijede u nastavku, a u vezi kojih ovaj organ daje svoje utvrđenje:

1. Planirana je izgradnja suterena objekta van definisanih građevinskih linija na zemlji (GL 1), te samim tim nisu ispoštovani uslovi koji se tiču odnosa objekta prema građevinskoj liniji.

Planskim dokumentom, na str.47 propisano je sledeće: „*Suteren je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok je na jednoj strani kota poda suterena poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m. za stanovanje i maksimalno 0.20m za poslovanje iznad kote prilazne saobraćajnice. Gabariti suterena definisani su građevinskom linijom na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu „Nivelacija i regulacija.“ Osim toga, na str.46 propisano je da „ukoliko je podzemna **podrumka** etaža namjenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da ne mogu prelazati preko 80% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, minimalno rastojanje do susjedne parcele 1m./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično.“*

Shodno navedenom, a uvidom u idejno rješenje, konstatovano je da je podzemna etaža namijenjena za parkiranje **suteren**, te je s tim u vezi neophodno da ova etaža bude u okvirima građevinske linije. U idejnom rješenju ovo nije slučaj, odnosno suterenska etaža je projektovana izvan građevinske linije, **te se u tom smislu potvrđuju navodi glavnog gradskog arhitekta koji se tiču odnosa objekta prema građevinskoj liniji.**

2. Zadatim normativima za potreban broj parking mjesta na parceli neophodno je obezbijediti 19 PM. Ovaj uslov nije zadovoljen s obzirom da je 7 PM koji se nalaze uz predmetnu parcelu a ne pripadaju istoj uračunato u neophodan broj parking mjesta.

U poglavlju 2. Prostorni pokazatelji za izgradnju objekata stanovanja, Smjernice za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, za blok 3, na str. 58 tekstualnog dijela plana, propisano je: „Parkiranje automobila obezbijediti u okviru parcele ili objekta. U skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima gdje su dati normativi za stanovanje /ha 1000m<sup>2</sup> – min 12, max 18 parking mjesta.“

Uvidom u idejno rješenje, konstatovano je da je za obezbjeđivanje nedostajućeg broja parking mjesta korišćen javni parking koji je planskim dokumentom predviđen uz javnu saobraćajnicu, što nije u skladu sa uslovima plana, **te se u tom smislu potvrđuju navodi glavnog gradskog arhitekta koji se tiču obezbjeđivanja potrebnog broja parking mjesta.**

3. Neophodne površine ozelenjavanja koje treba da budu minimum 40% površine ukupne parcele nisu obezbijeđene.

U tekstualnom dijelu plana, na strani 67, navodi se: „Obzirom da je index zauzetosti parcele 0.4, površina parcele sa namjenom stanovanje pod zelenilom je planirano minimum 40% površine. Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da nije ispunjen uslov koji se tiče minimalnog procenta zelenila na parceli. Napominjemo da behaton kocke ni prema kom važećem propisu ne ulaze u obračun zelenih površina na urbanističkoj parceli. Sledstveno navedenom, **potvrđuju se navodi glavnog gradskog arhitekta koji se tiču obezbjeđivanja potrebnog broja parking mjesta.**

Cijeneći navode iz dostavljene dopune od 07.10.2024.godine, ovaj organ je našao da istom nisu otklonjeni tehnički nedostaci, utvrđeni u ožalbenom rješenju i potvrđeni u ovdje drugostepenom postupku, te ista nije mogla uticati na drugačije rješenje ove upravne stvari.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku, treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo ministarstvo će potupiti u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Peđa Davidović, dipl. pravnik

*Peđa Davidović*

