



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: 09-332/22-3071/3  
Datum: 06.07.2023. godine

## "TRUDBENIK" DOO MOJKOVAC

Mojkovac

Polja bb

Dostavljeno:

- a/a;

- naslovu

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović M.Arch.





Broj: 09-332/22-3071/3  
Podgorica, 06.07.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, rješavajući po službenoj dužnosti za obavezno poništavanje rješenja br. 09-332/22-3071/2 od 25.05.2022. godine, izdatog od strane ovog Ministarstva, na osnovu člana 5, 11, 18 i 139 stav 1. tačka 3 i stav 3. *Zakona o upravnom postupku*, („Službeni list Crne Gore”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

### RJEŠENJE

Poništava se rješenje br. 09-332/22-3071/2 od 25.05.2022. godine, kojim je „Trudbenik“ d.o.o. Mojkovac, data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima - fazna izgradnja, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža 1.897,07+5.398,32=7.295,39m<sup>2</sup>, projektovanog od strane „Čovjek i prostor“ d.o.o. Podgorica, na dijelu urbanističke parcele br. UP 7-3, UP 7-5 i UP 7-7, koje čine kat. parcele broj 691/2, 687/1, 689/2, 690/2, 687/2 i 688/1 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 - zona 2 - Izmjene i dopune”, Glavni grad Podgorica („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 19/09), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa izgrađenosti 1.69 (planom propisano 1.75), indeksa zauzetosti 0.43 (planom propisano 0.50), spratnosti objekta Po+P+2+Pk (planom propisano Po+P+2+Pk), i odnosa prema građevinskoj liniji.

### O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat glavnog državnog arhitekta br. 09-332/22-3071/2 od 25.05.2022. godine, data je saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima - fazna izgradnja, na dijelu UP 7-3, na UP 7-5 i 7-7, zona 7, koje čine kat. parcele broj 691/2, 687/1, 689/2, 690/2, 687/2 i 688/1 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 - dio 2 - Izmjene i dopune”, Glavni grad Podgorica („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 19/09).

Članom 139 stav 1. tačka 3 Zakona o upravnom postupku, rješenje se obavezno poništava ako, između ostalog njegovo izvršenje nije pravno ili stvarno moguće.

U slučaju iz stave 1 ovog člana, rješenje će se poništiti, u roku od deset godina od dana izvršnosti rješenja, po službenoj dužnosti ili na predlog stranke. Rješenje poništava javnopravni organ koji je donio to rješenje ili drugostepeni organ, odnosno organ koji vrši nadzor u skladu sa zakonom - čl. 139. st. 2 i 3 Zakona.

Naknadnim uvidom u predmetno idejno rješenje i planski dokument, Ministarstvo konstatuje da je u poglavlju 5.5.2. *Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju objekata individualnog stanovanja sa više stanova*, navedeno da maksimalna spratnost planiranih objekata u ovoj zoni iznosi P+2+Pk. Dalje je navedeno da visina nadzitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.5m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine, te da nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu takozvanih „kapa“ sa preputima. **Uvidom u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da su u dijelu potkrovnne etaže planirani krovni otvori u vidu „badža”, koji nisu predviđeni planskim dokumentom, te da je u većem dijelu etaže ostvarena puna spratna visina od 3.0m, što nije u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.**

Dalje je u poglavlju 5.5.2. *Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju objekata individualnog stanovanja sa više stanova*, navedeno da individualno stanovanje sa više stanova predviđeno ovim planom, predstavlja prelazni tip stanovanja, između individualnog i kolektivnog tipa. Uvidom u tabelu, *Analitički podaci*, koja čini sastavni dio planskog dokumenta, u kojoj su dati obavezni maksimalni parametri za svaku parcelu ponaosob, utvrđeno je da je za predmetnu lokaciju koju čine urbanističke parcele UP 7-3, 7-5 i 7-7, maksimalan broj stambenih jedinica 47, te da je predviđeno maksimalno 165 stanovnika. Sagledavajući predmetno Idejno rješenje, konstatovano je da su projektom predviđene dvije lamele i ukupno 84 stambene jedinice, te da broj stanovnika iznosi cca 294. **Planirani broj stambenih jedinica i stanovnika nije u skladu sa parametrima datim planskim dokumentom za predmetnu namjenu. Gustinu stanovanja je potrebno planirati u realnim okvirima. Takođe, utvrđeno je da za predmetnu lokaciju maksimalna BRGP stanovanja iznosi 4001m<sup>2</sup>. Idejnim rješenjem predviđena površina za stanovanje iznosi 4850m<sup>2</sup>, čime je prekoračen obavezujući parametar propisan planskim dokumentom.**

Sagledavajući grafičke priloge Idejnog rješenja, *Osnova podruma - garaže i Presjek 1-1*, utvrđeno je da je parkiranje u dijelu garaže predviđeno kao uslovno parkiranje kroz sistem „makaza“. Manevrisanje automobila kroz garažu mora teći neometano, što znači da nije moguće uslovno parkiranje, pri kojem izlazak jednog vozila zavisi od izlaska drugog parkirano vozila. **Uzimajući to u obzir, ukupan broj parking mjesta koja zadovoljavaju uslove iznosi 80.** Dalje, uvidom u planski dokument utvrđeno je da je za 1 stambenu jedinicu potrebno obezbijediti 1.1 PM, dok je za poslovanje potrebno obezbijediti 1 PM za 50m<sup>2</sup> BRGP, odnosno da je za predmetni objekat potrebno obezbijediti 93 parking mjesta za potrebe stanovanja, i 12 PM za potrebe poslovanja, ukupno 105 PM. **U skladu sa gore navedenim, zaključeno je da potreban broj parking mjesta propisan planskim dokumentom nije zadovoljen.**

Poglavlje *Smjernice za uređenje zelenih površina*, propisuje da je zelene površine uz objekte individualnog stanovanja sa više stanova potrebno organizovati kao ukrasne površine na principu predvrta (prednji dio prema ulici) i vrta (zadnji dio). Takođe je navedeno da je stepen ozelenjenosti 16m<sup>2</sup>/stanovniku. Uvidom u Idejno rješenje koje na predmetnoj lokaciji predviđa cca 294 stanovnika, utvrđeno je da nije obezbijeđen dovoljan procenat zelenih površina propisan planskim dokumentom. Osim toga, u Tehničkom opisu i na grafičkim priložima nije naveden procenat zelenih i slobodnih površina ostvarenih u okviru predmetne lokacije.

Nadalje, na grafičkim priložima *Situacija sa osnovom prizemlja* i *Osnova prizemlja*, prikazane su prostorije namijenjene poslovanju koje nisu evidentirane u tabelarnom dijelu, niti je prikazana njihova neto površina. **Potrebno je u tabelarnom dijelu prikazati sve neto površine prostorija koje su projektovane na etaži.**

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

Nije dostavljen Elaborat parcelacije po DUP-u izrađen od strane ovlašćene geodetske organizacije koji mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine, kao ni Izjava geodetske licencirane organizacije koja bi dala identifikaciju tačne lokacije planiranog objekta i obezbijeđenog kolskog prilaza objektima na vlasničkim parcelama - u originalu i sa potpisom.

Projektni zadatak idejnog rješenja nije usklađen sa čl. 9 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (br. 044/18, 043/19)*, i nije potpisan i ovjeren od strane projektanta i investitora.

Tehnički opis projektovanog objekta nije usklađen sa čl. 10 *Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (br. 044/18, 043/19)*, i nije potpisan od strane glavnog inženjera. U tehničkom opisu je potrebno navesti završne materijale sa bojom prema RAL karti kao i procenat zelenila i procenat popločanja na parceli.

Grafički prilozi, uključujući 3d prikaze, nisu potpisani od strane ovlaštenog inženjera 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).

Saglasno izloženom činjeničnom stanju, sa pozivom na član 139 st. 1 tačka 3 i st. 3 Zakona o upravnom postupku, odlučeno 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**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

