



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i
urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 322
+382 20 446 284

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj: UPII 05-31/21
Podgorica, 15.06.2022.godine

DRAŽEN BOLJEVIĆ

Bul.Lenjina br. 11
PODGORICA

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Mirko Žižić, dipl.inž.arh

Dostavljeno.

-Naslovu;

- Glavni grad Podgorica, Služba Glavnog gradskog arhitekta,

- a/a.

**CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA
I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Broj: UP II 05-31/21

Podgorica, 15.06.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, rješavajući po žalbi DRAŽENA BOLJEVIĆA, iz Podgorice, izjavljenoj na rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorice, broj: UPI 30-332/21-1 od 04.02.2021.godine, na osnovu člana 88. st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18, 111/19 i 82/20) i čl. 18, čl. 46. stav 2, a u vezi člana 126. stav. 1. tačka 9. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 31/17), donosi,

R J E Š E N J E

1. Poništava se rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorice, broj: UPI 30-332/21-1 od 04.02.2021.godine.
2. Daje se saglasnost DRAŽENU BOLJEVIĆ, iz Podgorice, na izmijenjeno Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta sa poslovanjem, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1575/3 K.O. Podgorica I, na urbanističkoj parceli broj UP 176, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. maj“, Podgorica („Sl. list Crne Gore, opštinski propisi, br. 09/20), Opština Podgorica u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i usklađenošću osnovnih urbanističkih parametara sa Planom: indeks izgrađenosti -Planom propisan 1,2, indeks zauzetosti – Planom propisan 0,40, spratnosti objekta: Planom propisana :P+1+M – kombinovani krov, i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem, odbijen je zahtjev DRAŽENA BOLJEVIĆ, iz Podgorice, za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju individualnog objekta sa poslovanjem na urbanističkoj parceli br. UP 176, koju čini kat. parcela br. 1575/3 K.O. Podgorica I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. maj“, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1575/3 K.O. Podgorica I, na urbanističkoj parceli broj UP 176, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. maj“, Opština

Podgorica („Sl. list Crne Gore, opštinski propisi, br. 09/20).

U obrazloženju ožalbenog rješenja, konstatovano je, između ostalog, da : “ Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, konstatovano je da je neophodno ispoštovati strukturu prostornih oblika definisanu planskim dokumentom, odnosno uslove i parametre iz planskog dokumenta koji se tiču predviđenih horizontalnih gabarita objekata i njihovih volumena, tj.spratnosti.Preporučeni uslovi za stanovanje srednje gustine iz GUR-a „ Podgorica „ koji se odnose na urbanističke parametre, dati su orjentaciono kao preporuka na nivou zone ili bloka i ne odnose se na pojedinačne urbanističke parcele. Prema Planu regulacije u okviru predmetnog planskog dokumenta, planirani gabarit objekta na UP 176 je 10x 10 m, a planirana spratnost objekta je . P+1+M. Maksimalna dozvoljena širina enkera i konzolnih ispusta iznad prizemne etaže je 2m. Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja objekta: Su+P+2, gabarita 20.58 x 9.69 m. Samim tim nisu ispoštovani uslovi koji se tiču spratnosti, dozvoljene maksimalne površine objekta (zauzetost i bruto građevinska površina), kao ni građevinske linije koje su zadate definianim gabaritom objekta“.

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, zbog primjedbi u dijelu odlučujućih razloga, sadržanih u obrazloženju ožalbenog rješenja, negirajući pri tome, navode prvostepenog organa u dijelu spratnosti : Su+P+2, što ne odgovara stvarnom stanju, budući da je njegov objekat, prikazan u dostavljenom Idejnom rješenju, spratnosti: P+1+Ma.Što se tiče problematičnog gabarita objekta, ne negira da je GUR-om za stambena područja sa srednjom gustinom stanovanja SS, preporučuje indeks izgrađenosti do 1,2 i indeks zauzetosti do 0,4 a u urbanističko-tehničkim uslovima 3. stav na strani 4, stoji da „ kod individualnih stambenih objekata, horizontalni gabariti su predloženi na grafičkim priložim a za UP 176 na grafičkom prilogu „ Plan regulacije i nivelacije „ označen je horizontalni gabarit od 100 m², odnosno 10x 10 m „. Upućuje da su dati gabariti planski, a kroz projektovanje objekata će se detalnije sagledati mogućnost objekat i lokacije i eventualno izmijeniti ove planske gabarite.Napominje, da se u postupku sprovođenja planskih smjernica, mora voditi računa da je Detaljni urbanistički plan nižeg reda, dok je GUR, planski dokument višeg reda, što znači da izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „ Naselje 1 maj „ mora poštovati parametre, date GUR-om, pri čemu, napominje da je novi obrađivač Plana Detaljnog urbanističkog plana kao plana nižeg reda uopšte nije obrađivao područja srednje gustine (SS), već je zadržao markice iz prethodnog Detaljnog urbanističkog plana „ Naselje 1 maj „ Opština Podgorica.

Kako je sa navedenih razloga, ožalbeno rješenje zasnovano na pogrešno utvrđenom činjeničnom stanju, zakonski je neutemeljeno i čini pogrešnu primjenu materijalnog prava, te sa razloga usklađenosti urbanističkih parametara – preporučeni indeks izgrađenosti 1,2, preporučeni indeks zauzetosti do 0,4, a vodeći računa da je površina katastarske pacele 652 m², gdje jasno proizilazi da je u konkretnoj upravnoj stvari objekat u granicama preporučenih parametara izgrađenosti i zauzetosti i samim tim i da je Idejno

rješenje urađeno u skladu sa navedenim smjernicama Detaljnog urbanističkog plana „ 1 maj „ Opština Podgorica, to predlaže da se ožalbena rješenje poništi kao nezakonito.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, razmotrilo je ožalbena rješenje, žalbu i spise predmeta, pa je odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačka 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), 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, 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 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Stavom 4. člana 88. Zakona, utvrđeno je da glavni gradski arhitekta može imati stručnu službu a stavom 5. istog člana Zakona, propiano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta odlučuje Ministarstvo.

U ponovnom postupku po izjavljenoj žalbi Boljević Dragoljuba, iz Podgorice na izjavljenoj na rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorice, broj: UPI 30-332/21-1 od 04.02.2021.godine, u predmetu davanja saglasnosti na izmijenjeno Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta sa poslovanjem, projektovanog na katastarskoj parceli broj 1575/3 KO Podgorica I, na urbanističkoj parceli broj UP 176, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. maj“, Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, br. 09/20), ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta je ostvario uvid u dostavljeno izmijenjeno Idejno rješenje projektovano od strane „ARH Atelje“ D.O.O. Podgorica gdje je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1. Maj“ Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 09/20), Podgorica, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti - Planom propisan 1,2, indeks zauzetosti - Planom propisan 0,40, spratnosti objekta:

Planom propisana : P+1+M – kombinovani krov, i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan „Naselje 1. Maj“ Podgorica („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 09/20), utvrđeno je da su propisane smjernice za oblikovanje prostora i materijalizaciju i osnovni urbanistički parametri objekata:

Oblikovanje prostora i materijalizacija objekata:

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće unaprjedenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Za sve objekte su predviđeni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je oko 18-26 stepeni. Krovni pokrivač je crijep, ćeramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata za Stanovanje srednje gustine:

Radi zadržavanja kapaciteta planiranih DUP-om iz 2006. godine, a u skladu sa posebnim postupkom prema članu 162c Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG” 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) individualno stanovanje i individualno stanovanje sa djelatnostima se prevodi u stanovanje srednje gustine (SS), kolektivno stanovanje i kolektivno stanovanje sa djelatnostima se prevodi u stanovanje veće gustine (SS), dok se zona mješovite namjene (MN) uz Cetinjski put prevodi kao zona stanovanja srednje gustine (SS) i stanovanja velike gustine (SVG) a ostale namjene se u okviru te zone mogu realizovati u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.

Objekti stanovanja srednje gustine se predviđaju u već izgrađenim zonama individualnog stanovanja, koje se predviđaju za rekonstrukciju, rušenje starih i loših objekata, izgradnju novih i rekonstrukciju i dogradnju i nadgradnju kvalitetnih postojećih objekata.

Spratnost individualnih stambenih objekata se kreće od P+1+M (kombinovani krov) u središnjem prostoru do Pv+2+M uz Cetinjski bulevar.

Prema GUR-u za stambena područja sa srednjom gustinom stanovanja (SS) preporučuje se indeks izgrađenosti do 1,2 i indeks zauzetosti do 0,4.

Građevinska linija se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju i osovину saobraćajnice a predstavlja liniju na kojoj se gradi objekat.

Podzemna građevinska linija predstavlja liniju na kojoj se grade podzemni objekti a koji izlaze iz osnovnog gabarita zgrade.

Planom se ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira nadstrešnica ili erkeri u širini od 1.5-2.0 metara radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora.

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od 3m.

Kod individualnih stambenih objekata horizontalni gabariti su predloženi na grafičkim priložima. Dati gabariti su planski, a kroz projektovanje objekata će se detaljnije sagledati mogućnosti objekta i lokacije i eventualno izmijeniti ove planske gabarite. Maksimalne visine ovih objekata su ovim planom zadržane na maksimalnoj spratnosti Po+P+1+M a uz Cetinjski bulevar do Po+Pv+2+M.

Takođe, uvidom u Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju „ Arh. Atelje „ D.O.O.Podgorica od 08.06.2022.godine utvrđeno da je objekat isprojektovan u skladu sa smjernicama planskog dokumenta – Detaljnog urbanističkog plana „ 1 maj „ Opština Podgorica u čijem se zahvatu isti nalazi i da je isti u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima a posebno za uklapanjem objekta u prostor i položaj i u odnosu na susjedne objekte kao i da je riješen saobraćajni priključak na saobraćajnicu kao i adekvatan broj parking mjesta na istoj. Takođe je utvrđeno da su se prilikom projektovanja ispoštovali svi urbanistički parametri – indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost i visina objekta kao i ostvaren odnos prema građevinskoj liniji i njenim koordinatnim tačkama.

Uvidom u List nepokretnosti 4290- prepis, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, utvrđeno je na kat. parceli, br.1575/3 K.O.Podgorica I, pravo svojine Boljević Dražena, čime je dokazana legitimacija investitora u skladu sa čl. 91.st.1 i 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu i list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa), ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Saglasno izloženom, a s pozivom na član 126 stav 1. tačka 9. Zakona o upravnom postupku, u kojem je propisano da kada je drugostepeni organ po žalbi već jednom poništio prvostepeno rješenje a što je u konkretnoj stvari i slučaj, te ako stranka izjavi žalbu na novo rješenje prvostepenog javnopravnog organa, drugostepeni organ je dužan da poništi prvostepeno rješenje i sam riješi upravnu stvar rješenje.

Shodno navedenom, navedenom, stekli su se uslovi da se shodno utvrđenom činjeničnom stanju i saglasno članu 87.stav 4. tačka 1. Zakona, donese odluka 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

MIRKO ŽIŽIĆ

