



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 09-332/22-210/2
Podgorica, 02..08.2022.godine

ADVOKATSKO ORTAČKO DRUŠTVO „ IUSTITIA „ PODGORICA
Advokat Vladan .S.Bojić

P.C.EuroPoint –Ul. Svetlane Kane Radović r. 3

PODGORICA

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

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Mirko Žižić, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:

- Naslovu;
- Službi Glavnog Gradskog arhitekta Glavni Grad Podgorica;;
- a/a.

CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA
I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj: UP II 09-332/22-210/2
Podgorica, 02.08.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, rješavajući po žalbi ILINKE VUKOVIĆ, iz Podgotice, zastupane putem Advokatskog Ortačkog društva „IUSTITIA „ iz Podgorice, advokat Vladan S. Bojić i drugi, iz Podgorice, izjavljenoj na rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorice, broj: UPI 30-332/22-126 od 30.06.2022.godine, na osnovu člana 88. st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore " br. 64/17, 44/18, 63/18,11/19 i 82/20) i čl. 18. čl. 46. stav 2, a u vezi člana 126.stav.1.tačka 6. 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 30-332/22-126 od 30. 06.2022.godine.
2. Daje se saglasnost ILINKI VUKOVIĆ, iz Podgotice, zastupane putem Advokatskog Ortačkog društva „IUSTITIA „ iz Podgorice, advokat Vladan S. Bojić i drugi, iz Podgorice na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju porodičnog stambenog objekta, BRGP 146,80 m2 (Planom propisano 165,00 m2), na katastarskoj parceli br. 908 K.O. Kolašin, na dijelu urbanističke parcele br. UP21, podzona I3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Kolašin Centar – izmjene i dopune („Sl. list Crne Gore, opštinski propisi, broj 11/09 i 33/13), gdje su ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i usklađenošću osnovnih urbanističkih parametara sa Planom: indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti objekta, spratnosti objekta : P (planom propisana spratnost: P+1+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem, broj: UPI 30-332/22-126 od 30.06.2022.godine, izdat od strane Službe Glavnog gradskog arhitekta – Glavni grad Podgorica, odbijen je zahtjev investitora ILINKE VUKOVIĆ, iz Podgorice, za davanje sglasnosti na idejno rješenje porodične stambene zgrade na urbanističkoj parceli br.UP 21, na katastarskoj parceli br. 908

K.O.Kolašin, Zona I, podzona I3, , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kolašin Centar – izmjene i dopune („Sl. list Crne Gore,opštinski propisi, broj 11/09 i 33/13), Opština Podgorica.

U obrazloženju ožalbenog rješenja, konstatovano je, između ostalog, da : „ Analizom dostavljenje dokumentacije najprije nije utvrđeno svojstvo investitora te je konstatovano da je opštu dokumentaciju neophodno dopuniti važećim dokazom o svojstvu investitora, odnosno drugom pravu na građenju na zemljištu (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.U dostavljenoj izjavi ovlaštene geodetske organizacije navedeno je da urbanističku parcelu br. UP 21,zona I, podzona I3, čime djelovi kat. parcela br.908,885 i 946/11 K.O.Kolašin. S tim u vezi, neophodno je dostaviti dokaze o svojstvu investitora za sve katastarske parcele na kojima je planirana izgradnja objekta i prepraviti podatke o lokaciji objekta u projektnoj dokumentaciji. Ukoliko je planirana izgradnja objekta na dijelu urbanističke parcele, isto je potrebno naglasiti u projektnoj dokumentaciji i u skladu sa zakonskim odredbama primijeniti urbanističke parametre.

Idejnim rješenjem dalje je predviđena gradnja objekta na komletnoj kat.parceli br. 908 K.O.Kolašin, iako je dio parcele u koridoru saobraćajne infrastrukture, a jedan dio parcele je u zahvatu druge urbanističke parcele br. UP 22 „. Nadalje se navodi da „ Uvidom u Detaljni urbanistički plan „ Centar „ Izmjene i dopune, utvrđeno je da pravilima parcelacije nije predviđeno udruživanje urbanističkih parcela, te da , između ostalog, uvidom u projektnu dokumentaciju, konstatovano je da je planirana izgradnja objekta, spratnosti P, bruto građevinska površina objekta je 146,80 m², pa se zaključuje da idejno rješenje nije usaglašeno sa osnovnim urbanističkim parametrima zadatim planskim dokumentom, koji se tiču maksimalno dozvoljenih površina objekta „. .

Na navedeno rješenje žaliteljka je putem Advokatskog Ortačkog društva „ IUSTITIA „ iz Podgorice, advokat Vladan S. Bojić i drugi, iz Podgorice, izjavila žalbu ovom ministarstvu, zbog primjedbi u dijelu odlučnih razloga, sadržanih u obrazloženju istog a koji se tiču osporavanje legitimacije investitora a koja činjenica se može utvrditi pribavljanjem listova nepokretnosti po službenoj dužnosti, shodno načelima aktivne pomoći strankama načelima zakonitosti i opravdanih očekovanja stranaka , utvrđenih u Zakonu o upravnom postupku. S tim u vezi, nadalje upućuju da je pogrešno utvrđeno činjenično stanje od strane prvostepenog organa u dijelu poštovanja urbanističkih parametara u projektnoj dokumentaciji jer radi se o planiranoj manjoj bruto građevinskoj površini objekta u odnosu na Planom zadatu. Naime, Detaljnim urbanističkim planom „ Kolašin Centar – izmjene i dopune „ utvrđena je bruto građevinska površina objekta 165 m², a u idejnom rješenju objekta planirana je bruto građevinska površina objekta 146,80 m² pa nijesu jasni navodi prvostepenog organa u čemu se sastoji odstupanja u tehničkoj dokumentaciji za bruto građevinsku površinu objekta, odnosno nije jasan zaključak

prvostepenog organa da tehnička dokumentacija nije usklađena a planskim dokumentom u dijelu usaglašenosti urbanističkih parametara sa Planom, a na što se ista i izjasnila u odnosu na tako utvrđeno činjenično stanje.

Sa navedenih razloga i predlaže, da se ožalbeno rješenje poništi i drugotepeni organ meritum riješi ovu upravnu stvar, s pozivom na član 126.st.9. Zakona o upravnom postupku.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, razmotrilo je ožalbeno 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.

Članom 237 Zakona propisano je da do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Ožalbeno rješenje nije sačinjeno u skladu sa članom 22. Stav 7. Zakona o upravnom postupku, kojim je jasno propisano da obrazloženje rješenja treba da bude razumljivo i da sadrži kratko izlaganje zahtjeva stranke, činjenično stanje na osnovu kojeg je rješenje donijeto, propise na osnovu kojih je rješenje donijeto, razloge koji, s obzirom na utvrđeno činjenično stanje upućuju na odluku u dispozitivu rješenja, razloge zbog kojih nije uvažen neki od zahtjeva ili predloga stranke, odnosno nije uzeto u obzir izjašnjenja stranke o

rezultatima ispitnog postupka, a kod odlučivanja po slobodnoj ocjeni glavne razloge za donijetu odluku.

Ovo iz razloga, što dispozitiv ožalbenog rješenja je u suprotnosti sa obrazloženjem ožalbenog rješenja jer ne sarži prikaz osnovnih urbanističkih parametara, u tvrđenih iz ovlašćenja glavnog državnog, odnosno gradskog arhitekta iz člana 87 stav 4. tačka 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u pogledu njihove usaglašenosti sa planskim dokumentom. Članom 22. stav 3. Zakona o upravnom postupku, propisano je da dispozitiv rješenja sadrži odluku o upravnoj stvari i mora biti sažet i jasan. Saglasno navedenom, ne zna se na osnovu kojih dokaza, prvostepeni organ temelji svoju tvrdnju datu kroz obrazloženje ožalbenog rješenja, radi čega je obrazloženje ožalbenog rješenja u suprotnosti sa dispozitivom ožalbenog rješenja pa se ne može utvrditi ni zakonitost osporenog rješenja.

Naime, uvidom u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja, izjavu odgovornog inženjera – projektanta „SBCG“ D.O.O Cetinje, tehnički opis, i tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara, Glavni Državni arhitekta je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da su Idejnim rješenjem za izgradnju porodičnog stambenog objekta, BRGP 146,80 m² (Planom propisano 165,00 m²) investitora Ilinke Vuković, iz Podgorice na katastarskoj parceli, br.908 K.O. Kolašin, na dijelu urbanističke parcele br. UP21, podzona I3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Kolašin Centar – izmjene I dopune („Sl. list Crne Gore, opštinski propisi, broj 11/09 i br.33/13), ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i materijalizaciju, i usklađenošću osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti objekta, spratnosti objekta : P (planom propisano P+1+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

Uvidom u Detaljni urbanistički plan “KOLAŠIN - CENTAR” – Izmjene i dopune (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj 11/09 i br.33/13),), propisane su sledeće smjernice za izgradnju objekata :

Individualno stanovanje

Individualno stanovanje, stanovanje u jednorodničnim objektima sa jednim ili više stambenih jedinica, maksimalno 4 stambene jedinice.

Visina gradnje individualnih stambenih objekata je prizemlje sprat i potkrovlje do prizemlje 2 sprata i potkrovlje uz zauzetost urbanističke parcele do 30 do 40% od pripadajuće urbanističke parcele za objekte bez podzemne garaže i omogućavanje veće zauzetosti za objekte koji u podzemnim etažama obezbijede dovoljan broj garažnih mjesta i tako oslobode urbanističku parcelu od saobraćaja i parkiranja vozila, obezbijediti kolski prilaz za snabdijevanje prodajnih sadržaja. Poslovni sadržaji su planirani u prizemnim i podrumskim prostorima.

Regulacija i nivelacija objekata i površina su nametnute, u najvećem dijelu zahvata, postojećim, naslijedjenim stanjem. Horizontalna regulacija postojećih objekata predviđenih za intervencije vezana je za sam objekat. Novoplanirani objekti su vezani za

osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren, ili za postojeće objekte. Planom su date orijentacione visinske kote saobraćajnica kroz visine u Tjemenima saobraćajnica. Ove visinske kote treba provjeriti kroz geodetsko snimanje svake ulice i lokacije, jer su planom date na osnovu raspoloživih podataka iz geodetske podloge, tako da ih je neophodno provjeriti kod svakog konkretnog objekta. Visinska regulacija je predodređena značajem ovog prostora, postojećim stanjem i uspostavljenim odnosima susjednih objekata kao i saobraćajnica. Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

U grafičkim priložima je definisana visina objekata kroz datu maksimalnu spratnost objekta. Spratnost je definisana kao maksimalna uz odgovarajuću spratnu visinu, ali se u skladu sa potrebama investitora mogu graditi objekti nešto manje spratne visine, prilagođene potrebama i zahtjevima korisnika.

Takođe, u grafičkim priložima je definisan i horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja objekata. Ovi gabariti su orijentacioni, i provjerit će se kroz izradu projektne dokumentacije za svaki objekat pojedinačno, gdje su moguće određene korekcije uz poštovanje datih građevinskih linija i uslova za vertikalni gabarit objekta.

Planom se ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira nadstrešnica ili erkeri u širini od 1.5-2.5 metara radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora.

Oblikovanje prostora i materijalizacija: Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće unaprijedjenju 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 ugradjeni. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Eventualnu etapnu gradnju treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.

Za sve objekte su predviđeni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je oko 25-60o stepeni. Krovni pokrivač je crijep, čeramida, eternit, tegola kanadeze, lim, šindra ili neki drugi kvalitetan materijal.

Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta. Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drveta bojeno natur ili u bijeloj boji, pri čemu posebnu pažnju posvetiti proporcijama otvora. Preporučujemo za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5.

Uvidom u spise predmeta, utvrdimo je da ima Izjava ovlašćene geodetske organizacije „ Geopromet „ D.O.O.Podgorica u kojoj je data identifikacija lokacije planiranog objekta na urbanističkoj parceli UP 21, Zona I, podzona „ B „ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Centar „ a koja se sastoji od kat. parcela, br. 908, 885 i 946/11 sve K.O.Kolašin, Prilaz objektu je obezbijeđen preko katastarske parcele br. 885 K.O.Kolašin-List nepokretnosti 252 u vlasništvu Crne Gore. Uvidom u Listnepokretnosti 415, izdat od

strane Uprave za katastar i državnu imovinu, utvrđeno je da se katastarska parcela br. 908 K.O.Kolašin nalazi u svojini Vuković Ilinke u obimu praca 1/1, čime su stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91 st. 1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat gradi 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 (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.

Takođe je data i Izjava projektanta „ SBCG „ D.O.O.Cetinje , u kojoj je utvrđeno da je objekat projektovan u skladu smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju objekata iz člana 55 st.2 tačka 3 i stav 3. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i poštovanju svih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina svih podzemnih i madzemnih etaža a ovim projektom je obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima.

Kod izloženog činjeničnog stanja, kako je članom 126. stav 6. Zakona o upravnom postupku, utvrđeno da ako drugostepeni organ nađe da u prvostepenom postupku, činjenice nijesu u potpunosti potvrđene ili da su pogrešno utvrđene, odnosno da podnosiocu žalbe nije data mogućnost da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, može sam dopuniti postupak i otkloniti nedostatke. Ako drugostepeni organ nađe da se na osnovu utvrđenih činjenica upravna stvar mora riješiti drukčije nego što je riješeno prvostepenim rješenjem, drugostepenim rješenjem će poništiti prvostepeno rješenje i sam riješiti upravnu stvar, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Saglasno izloženom, stekli su se uslovi za primjenu člana 87.stav 4. tačka 1. Zakona o planirnjju prostora i izgradnji objekata a u vezi citiranog člana 126. Stav 6. Zakona o upravnom postupku, radi čega je donijeta 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, dipl.inž.arh.

