



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 01-28/21  
Podgorica, 31.05.2021.godine

„ MM INVEST „ D.O.O. i NIKOLA RABRENOVIĆ

PODGORICA

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

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 01-28/21

Podgorica, 31.05.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, rješavajući po žalbi "MM INVEST" D.O.O. iz Podgorice i Nikole Rabrenović, iz Podgorice, izjavljenoj na rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorice, broj: UPI 30-332/20-388/5 od 17.03.2021.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, 11/19 i 82/20) i čl. 18, čl. 46. stav 1, 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 30-332/20-388/5 od 17.03.2021.godine.
2. Daje se saglasnost "MM INVEST" D.O.O. iz Podgorice i Nikole Rabrenović, iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje za izgradnju stambeno poslovnog kompleksa objekta na urbanističkim parcelama, br. UP H2.24, UP H2.25 i UP H2.26, koje čine katastarske parcele, br. 5008/3, 5008/1 i 5008/2 sve K.O. Podgorica III u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8 „ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, br. 32/18), koje je izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta kao i osnovnim urbanističkim parametrima: indeksom izgrađenosti 0.90 (planom propisan 0.90), indeksom zauzetosti 0.30 (planom propisan 0.30), spratnosti P+2 (planom propisana P+2 – tabelarni prikaz) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

**O b r a z l o ž e n j e**

Ožalbenim rješenjem, odbijen je zahtjev "MM INVEST" D.O.O. iz Podgorice i Nikole Rabrenović, iz Podgorice, br. UPI 30-332/20-388 od 30. decembra 2020. godine za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama, br. UP H2.24, UP H2.25 i UP H2.26, koje čine katastarske parcele, br. 5008/3, 5008/1 i



5008/2 sve K.O.Podgorica III u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Zabjelo 8 „ („Službeni list Crne Gore – opštinskopropisi, br.32/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

U obrazloženju ožalbenog rješenja, konstatovano je, između ostalog, da : “ Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđeno udruživanje urbanističkih parcela u cilju izgradnje jedinstvenog objekta na parcelama. Planskim dokumentom nije predviđeno udruživanje parcela, ali je omogućena izgradnja dvojnih objekata i objekata u nizu. S obzirom na to da navedeno direktno utiče na oblikovanje objekta, glavni gradski arhitekta je ukazao da je neophodno poštovati pravila parcelacije planskog dokumenta a u skladu sa stavom 3. člana 53. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i o navedenom obavijestio imenovane aktom br. UP I 30-332/20-388/1 od 09.marta 2021.godine „.

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, zbog primjedbi u dijelu odlučujućih razloga iz obrazloženja istih a koji se odnosi da planskim dokumentom nije predviđeno udruživanje urbanističkih parcela, kako je to predviđeno u dostavljenom idejnom rješenju za izgradnju predmetnog stambeno-poslovnog objekta, nego izgradnja dvojnih objekata u nizu. Naime, kako ističu u planskom dokumentu Detaljnog urbanističkog plana “ Zabjelo 8 “ u Podgorici, kao i u izdatim urbanističko-tehničkim uslovima, proisteklim iz navedenog planskog dokumenta, br. 08-352/18-592 od 05.11.2018.godine, nigdje nema naznaka o nemogućnosti formiranja stambenog kompleksa, radi čega su i formirali lokacije, sačinjene od tri urbanističke parcele: UP H2.24, H2.25 i H2.26, Zona “ H “ usklađene sa zdatim granicama parcela, iste namjene prostora ( namjena : stanovanje srednje gustine) i na njima planirali stambeni kompleks višeporodičnog stanovanja srednje gustine ( SS) uz uvažavanje svih zdatih urbanističkih parametara. Prema smjernicama iz izdatih urbanističko-tehničkih uslova u dijelu “ Planirano stanje “ u stavu 5. “ Vrste, tip i glavne tehnološke cjeline objekta “ se, kako ističu, kaže “ Objekte postavljati kao slobodnostojeći na parceli a u okviru većih parcela moguće je formirati niz od više lamela ili kao kompleks pri čemu se objekat može postaviti i na granicu susjedne parcele kao dvojni, uz prethodnu saglasnost susjeda, s tim što objekti moraju predstavljati oblikovnu i prostornu cjelinu. Nadalje, napominju, da je u stavu 8. urbanističko-tehničkih uslova utvrđeno da je minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele 2 m, te da je novi objekat moguće postaviti na granicu parcele, graditi ga kao dvojni ili u nizu ili ga postaviti na manjem odstojanju od 2m od susjedne parcele ali uz međusobnu saglasnost susjeda i uz osnov da se prema susjedu ne mogu otvarati otvori. Smjernicama iz planskog dokumenta je utvrđeno da se objekti mogu postavljati kao slobodnostojeći sa jednom ili više lamela, kao objekti u nizu ili objekti u okviru zajedničkog kompleksa.

Shodno navedenim smjernicama iz citiranih urbanističko-tehničkih uslova, formiran je planirani stambeni kompleks višeporodičnog stanovanja srednje gustine ( SS), kao



slobodnostojeći objekat u okvirima dozvoljenih urbanističkih parametara na opisanoj lokaciji.

Sa navedenih razloga i predlažu, da se ožalbeno rješenje poništi kao nezakonito.

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 m<sup>2</sup> 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.

Postupajući po izjavljenoj žalbi imenovanih, ovo ministarstvo – Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, je shodno čl. 14 i čl. 105. stav 1. Zakona o upravnom postupku održalo usmenu raspravu – Zapisnik, br. UP II 01-28/21 od 01.04.2021.godine gdje su uzete izjave stranaka u postupku – ovlašćenih zastupnika imenovanih i u naloženom roku od 8 dana, zatražilo od imenovanih, dostavljanje sledećih dokaza: Izjavu ovlašćenog lica za izradu tehničke dokumentacije – projektanta o ostvarenim i planiranim urbanističkim parametrima iz člana 87. stav stav 4. tačka 3. Zakona: indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji, izjavu licencirane geodetske organizacije o identifikaciji lokacije gdje se nalaze planirani objekti sa prikazanim pristupom objektu shodno članu 51. stav 2. Zakona i dostavljanjem listova nepokretnosti za opisanu lokaciju i zabilježbom Ugovora o zajedničkom građenju između imenovanih investitora u koloni „ G „ Lista nepokretnosti za kat. parcele br. 5008/3, 5008/1 i 5008/2 sve K.O.Podgorica III gdje se nalazi planirani objekat.

Uvidom u idejno rješenje - izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom urbanističkih parametara i Detaljni urbanistički plan „Zabjelo 8“, utvrđeno je da je idejno rješenje za izgradnju stambeno poslovnog kompleksa, investitora „MM INVEST“ d.o.o. Podgorica i Nikola Rabrenović, BRGP svih etaža 1.643,88m<sup>2</sup>, na urbanističkim parcelama UP H2.24, H2.25 i H2.26, na kat. parcelama broj: 5008/1, 5008/2 i 5008/3, KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“, Opština Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta kao i osnovnim urbanističkim parametrima: indeksom izgrađenosti 0.90 (planom propisan 0.90), indeksom zauzetosti 0.30 (planom propisan 0.30), spratnosti P+2 (planom propisana P+2 - tabelarni prikaz), i odnosom prema građevinskoj liniji.

Naime, uvidom u Detaljni urbanistički plan „Zabjelo 8“ u poglavlju: *Objekti stanovanja srednje gustine – SS* predviđeno je sledeće:

Vrste, tip i glavne tehnološke celine objekta:

Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli a u okviru većih parcela moguće je formirati niz od više lamela ili kompleks pri čemu se objekat može postaviti i na granicu susedne parcele kao dvojni uz prethodnu saglasnost suseda s tim što oba objekta moraju predstavljati oblikovnu i prostornu celinu.

Spratnost objekta:

Maksimalna spratnost objekta je data u odnosu na veličinu parcele i pripadnosti parcele određenoj zoni ili bloku. U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža (broj etaža pod zemljom nije ograničen) već je u skladu sa uslovima lokacije. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun BRGP.

- Maksimalna spratnost je do P+4
- Maksimalni indeks zauzetosti do 0.4
- Maksimalni indeks izgrađenosti do 1.2

Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele i odnosima prema susednim parcelama:

Minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele je 2m. Novi objekat je moguće postaviti i na granicu parcele, graditi ga kao dvojni ili u nizu ili ga postaviti na manjem odstojanju od 2m od susedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost suseda i uz uslov da se prema susedu ne mogu otvarati otvori.

Fasade (vrsta materijala):



U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr. Fasade objekata su predviđene od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.

Krovni pokrivač (vrsta materijala, nagib):

Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način. Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Takođe, uvidom u Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju, „ Strelka „ D.O.O.Podgorica, br. 27-04/21 od 09.04.2021.godine, utvrđeno je da je idejno rješenje stambenog kompleksa sa djelatnostima na UP H2.24, H2.25 i H2.26 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Zabjelo 8 „ Podgorica, na katastarskim parcelama br. 5008/1, 5008/2 i 5008/3 sve K.O.Podgorica III, investitora : Rabrenović Nikole i „ MM INVEST „ D.O.O.Podgorica u skladu sa smjernicama iz izdatih urbanističko-tehničkih uslova, br. 08-352/18-592 od 05.11.2018.godine i u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima u smislu poštovanja indeksa zauzetosti, indeksa izgrađenosti, bruto razvijene građevinske površine objekta, spratnosti i ostvarenog odnosa prema građevinskoj liniji.Prilaz je obezbijeđen javnom kolskom saobraćajnicom, dfinisanom planskim dokumentom, a koja se dijelom nalazi na kat. parcelama, br. 5008/9, 5008/8 i 5008/10 K.O.Podgorica koje su u vlasništvu investitora: „ MM INVEST „ D.O.O.Podgorica i Nikole Rabrenović.

Uvidom u Izjavu datu od licencirane geodetske organizacije „ Geoengineering „ D.O.O.Podgorica, utvrđeno je da se preklapom katastarskog stanja sa Detaljnim urbanističkim planom „ Zabjelo 8 „ utvrdili da katastarsku parcelu 5008/3 čini urbanističku parcelu UP H2.24, katastarsku parcelu 5008/1 čini urbanističku parcelu UP H2.25 i katastarsku parcelu 5008/2 čini urbanističku parcelu UP H2.26. Uvidom u situaciju, dostavljenu od projektanta „ Strelka „ D.O.O., utvrđeno je da se planirani stambeni objekat nalazi na katastarskim parcelama, br. 5008/2 i 5008/1 sve K.O.Podgorica III a da se na katastarskoj parceli broj. 5008/2 nalazi i prizemna poslovna zgrada površine 10 m2.Katastarske parcele, br. 5008/9, 5008/8 i 5008/10, iz Lista nepokretnosti 7496 su u svojini Rabrenović Nikole i detaljnim urbanističkim planom predviđene su kao dio saobraćajnice kojom će se prilaziti predmetnim urbanističkim parcelama.

Uvidom u List nepokretnosti 7496- prepis, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, br. 101-919-14901/2021 od 13.04.2021.godine utvrđeno je na kat. parcelama, br. 5008/3, 5008/1 i 5008/2 sve K.O.Podgorica III, pravo svojine za Nikolu

Rabrenović sa unijetom zabilježbom notarskog zapisa Ugovora o izgradnji stambenog objekta UZZ 262/2021 od 07.04.2021.godine, zaključen između Rabrenović Nikole i „MM INVEST „ D.O.O.Podgorica, kao investitora 1 i 2 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 6. Zakona o upravnom postupku, u kojem je propisano da ako drugostepeni organ nađe da u prvostepenom postupku činjenice nijesu u potpunosti utvrđene 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 ili ako drugostepeni organ nađe da će se na osnovu utvrđenih činjenica upravna stvar može drukčije riješiti nego što je riješena prvostepenim rješenjem, drugostepenim rješenjem će poništiti prvostepeno rješenje i sam riješiti upravnu stvar, stekli su se uslovi da se shodno utvrđenom činjeničnom stanju i saglasno članu 87.stav4. 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.

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**



**Pavićević Nataša**