

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/24-232

Podgorica, 11. septembar 2025. godine

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 22 stav 1 tačka 1, stav 2 tačka 1 i stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25), čl. 23 i 60 Odluke o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada („Sl. list CG – o.p.“, br. 38/18, 43/18, 6/20, 10/20, 36/21, 5/22, 30/23 i 42/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu ROMULUS PARTNERS doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP E5.12 i UP E5.13, zona E, koje čine djelovi kat. parcela br. 3733/5 i 3733/8, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), donijela je:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev broj UP I 30-332/24-232 od 17. oktobra 2024. godine, podnosioca ROMULUS PARTNERS doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP E5.12 i UP E5.13, zona E, koje čine djelovi kat. parcela br. 3733/5 i 3733/8, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18).

Obrazloženje

Aktom br. UP I 30-332/24-232 od 17. oktobra 2024. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta investitor ROMULUS PARTNERS doo Podgorica, podnio je zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP E5.12 i UP E5.13, zona E, koje čine djelovi kat. parcela br. 3733/5 i 3733/8, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18).

Postupajući po Rješenju Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, br. UPII 05-042/25-788/2 od 2. aprila 2025. godine, a koje nam je dostavljeno 14. aprila 2025. godine (akt br. UP I 30-332/24-232/5), obavještavamo Vas sljedeće:

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3.000,0 m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila,

glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3.000,0 m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta. Stavom 3 pomenutog zakona propisano je da poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Služba glavnog gradskog arhitekta je prvobitno uputila Obavještenje u kome je navedeno da **lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom:**

„Uvidom u dostavljenu dokumentaciju konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđeno formiranje lokacije udruživanjem 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. U tekstualnom dijelu DUP-a „Zabjelo 8“ navodi se da je parcelacija definisana Planom parcelacije (grafički prilog).

Članom 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata navodi se da lokacija za građenje može biti jedna ili više urbanističkih parcela (stav 2), ali se dalje propisuje da lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom (stav 3).“

O navedenom, imenovani je obaviješten aktom Službe glavnog gradskog arhitekta, br. UP I 30-332/24-232/1 od 11. decembra 2024. godine, u kome je isti pozvan da se shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) u roku od osam dana izjasni na rezultate ispitnog na način što će dostaviti izmijenjeno idejno rješenje u skladu sa gorenavedenim primjedbama i zakonskim propisima.

Investitor je aktom br. UP I 30-332/24-232/2 od 20. februara 2025. godine, dostavio odgovor na obavještenje u kome je navedeno da ostaje pri podnešenom zahtjevu.

Nakon razmatranja izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, glavna gradska arhitektica je našla da se istim ne mijenja činjenično stanje stvari na koje im je ukazano te je odlučeno da se kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari **nisu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje** stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP E5.12 i UP E5.13, zona E, koje čine djelovi kat. parcela br. 3733/5 i 3733/8, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima, za šta je donijeto Rješenje o odbijanju br. broj UP I 30-332/24-232 od 21. februara 2025. godine.

Nakon toga je investitor podnio žalbu na gorepomenuto Rješenje broj 30-332/25-232/1 od 6. marta 2025. godine.

Nakon što je Žalba proslijeđena Ministarstvu planiranja, urbanizma i državne imovine dopisom br. UP I 30-332/24-232/4 od 6. marta 2025. godine, isti organ je odlučio po žalbi Rješenjem o poništavanju Rješenja Služba glavnog gradskog arhitekta, njihov broj UPII 05-042/25-788/2 od 2. aprila 2025. godine, zavedeno kod ovog organa pod brojem UP I 30-

332/24-232/5 od 14. aprila 2025. godine u kojem je citirano: *Shodno članu 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl. list CG br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) kojim se definiše lokacija za građenje, lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije. Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom. Dalje, uslovima parcelacije iz Planskog dokumenta (str. 179) definisano je da minimalna novoformirana parcela u okviru plana za slobodnostojeće objekte je 400m² i 300m² za dvojne objekte.* Uvidom u predmetno idejno rješenje konstatuje se da lokaciju za građenje čine dvije urbanističke parcele čija ukupna površina iznosi 1.345,41m² što odgovara uslovima parcelacije iz Planskog dokumenta za slobodnostojeće objekte. Shodno tome, navodi iz žalbe, koji se odnose na udruživanje urbanističkih parcela, su osnovani. Imajući u vidu navedeno, ovaj organ je uvažio žalbu, ožalbeno rješenje poništio i predmet vratio na ponovni postupak i odlučivanje.

Nakon toga, ovaj organ je ponovo uputio investitoru novo Obavještenje br. UP I 30-332/24-232/7 od 16. juna 2025. godine, u kome je ukazano da **problematika zadovoljavanja pravila parcelacije definisana planskim dokumentom nije u ostvarenoj kvadraturi udruženih urbanističkih parcela, već u samoj mogućnosti udruživanja** i to: „Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da urbanističke parcele pojedinačno zadovoljavaju potrebnu minimalnu kvadraturu za građenje, definisanu parcelacijom planskog dokumenta, međutim predviđeno je njihovo udruživanje u cilju izgradnje jedinstvenog objekta na parcelama.

Članom 60 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“, br. 19/25) navodi se da je lokacija prostor koji se privodi namjeni u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom (stav 1). Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela. (stav 2). Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom (stav 3).

Navedeni član zakona upućuje da se način formiranja lokacije utvrđuje na osnovu pravila parcelacije definisana planskim dokumenta.

U tekstualnom dijelu plana, tačka 5 Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta, Urbanističko tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata, Parcelacijom je definisana minimalna novoformirana parcela za slobodnostojeće objekte 400m² i 300m² za dvojne objekte, bez navođenja mogućnosti udruživanja urbanističkih parcela.

Zatim u dijelu Uslovi za izgradnju, za zonu E a namjenu površina stanovanje srednje gustine navedeno je: „Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli a u okviru većih parcela (blokovi 2,4,5 i 6) moguće je formirati niz od više lamela ili kompleks pri čemu se objekat može postaviti i na granicu susjedne parcele kao dvojni uz prethodnu saglasnost susjeda s tim što oba objekta moraju predstavljati oblikovnu i prostornu celinu.“

Uvidom u predmetno idejno rješenje, konstatuje se da objekat nije projekatovan ni kao dvojni, niti ima dvije lamele, već se radi o jednom objektu koji ima jednu komunikacionu vertikalnu.

Nadalje, Služba Glavnog gradskog arhitekta je na isti način tumačila nemogućnost udruživanja urbanističkih parcela za isti planski dokument i istu namjenu površina i u prethodnom periodu. U prilog tome govori i činjenica da je Služba Glavnog gradskog arhitekta donijela Rješenje o odbijanju broj UP I 30-332/22-104 od 17. maja 2022. godine za investitora u čijem je idejnom rješenju predviđeno udruživanje urbanističkih parcela u cilju formiranja jedinstvenog objekta, te je na osnovu žalbe istog, drugostepeni organ, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, donijelo Rješenje o odbijanju žalbe kao neosnovane, broj UPII 09-332/22-160/3 od 17. avgusta 2022. godine."

Investior je na dostavljeno Obavještenje dostavio izjašnjenje br. UP I 30-332/24-232/8 od 30. juna 2025. godine u kome se navodi da je sve urađeno po propisima i da nijesu potrebne nikakve izmjene u predatom idejnom rješenju.

Nakon razmatranja izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, glavna gradska arhitektica je našla da se istim ne mijenja činjenično stanje stvari (nije ispoštovano pravilo parcelacije definisano planskim dokumentom u smislu moгуčnosti udruživanja urbanističkih parcela) na koje im je ukazano te je odlučeno da se kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari nisu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP E5.12 i UP E5.13, zona E, koje čine djelovi kat. parcela br. 3733/5 i 3733/8, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u roku od 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.

**GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA**
Arh. Duška Mačić, dipl.ing.

Dostavljeno:

- ROMULUS PARTNERS doo Podgorica;
- Arhivi.