

**CRNA GORA**  
**GLAVNI GRAD PODGORICA**  
**Služba glavnog gradskog arhitekta**

Broj: UP I 30-332/24-155  
Podgorica, 23. septembar 2024. godine

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1 i člana 88 stav 1 i 3 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), člana 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 investitora CONCORD INVEST doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta “DISTRICT by Concord” na urbanističkim parcelama br. UP 68 i UP 69, koje čine kat. parcele br. 176/3, 178/3, 176/4, 177/1, 178/4 KO Dajbabe, u zahvatu DUP-a „ Dajbabska gora“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18), donijela je

## **R J E Š E N J E**

Investitoru CONCORD INVEST doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta “DISTRICT by Concord” na urbanističkim parcelama br. UP 68 i UP 69, koje čine kat. parcele br. 176/3, 178/3, 176/4, 177/1, 178/4 KO Dajbabe, u zahvatu DUP-a „ Dajbabska gora“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom br. UP I 30-332/24-155 od od 25. juna 2024. godine investitor CONCORD INVEST doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta “DISTRICT by Concord” na urbanističkim parcelama br. UP 68 i UP 69, koje čine kat. parcele br. 176/3, 178/3, 176/4, 177/1, 178/4 KO Dajbabe, u zahvatu DUP-a „ Dajbabska gora“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18).

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 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), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji). Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3.000,0 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačke 2, 3, 5 i 6, prenose na jedinicu lokalne samouprave.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća NRA ATELIER doo Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 87 i 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture, odnosno uslova iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Smjericama za oblikovanje prostora i materijalizaciju u okviru DUP-a „Dajbabska gora“, naglašeno je da je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati u cilju dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata, kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem.

Uvidom u DUP „Dajbabska gora“, utvrđeno je da su za urbanističke parcele br. UP 68 i UP 69, „mješovite namjene“, površine 816,00 m<sup>2</sup> i 954,00 m<sup>2</sup>, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,40 (maksimalna dozvoljena površina pod objektom 326,00 m<sup>2</sup> i 382,00 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 1,20 (maksimalna bruto građevinska površina 979,00 m<sup>2</sup> i 1.145,00 m<sup>2</sup>), a spratnost objekta P+3. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije kao i od susjednih parcela definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*. Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,00 m od granice urbanističke parcele. Krovove raditi ravne ili kose, dvovodne ili viševodne. Urbanističke parcele date u grafičkim priložima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje parametara datih u tabeli.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirano udruživanje dvije urbanističke parcele (u skladu sa članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata), ukupne površine 1.770,00 m<sup>2</sup>, na kojima je planirana izgradnja objekta bruto građevinske površine 2.124,00 m<sup>2</sup>, sa indeksom zauzetosti 0.30, indeksom izgrađenosti 1.20, spratnosti Po+P+3, projektovan je u okviru zadatih građevinskih linija.

Glavna gradska arhitektica donijela je prvostepeno rješenje bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka, s obzirom na to da je zahtjev u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru CONCORD INVEST doo Podgorica na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta „DISTRICT by Concord“ na urbanističkim parcelama br. UP 68 i UP 69, koje čine kat. parcele br. 176/3, 178/3, 176/4, 177/1, 178/4 KO Dajbabe, u zahvatu DUP-a „Dajbabska gora“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18), u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom 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), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 44/18 i 43/19), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

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

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

Dostavljeno:

- CONCORD INVEST doo;
- Arhivi.

