

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

Broj: UP I 30-332/24-216  
Podgorica, 1. oktobar 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 ZOE & KANA doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje porodičnog stambenog objekta – „kuća Džan“ na urbanističkoj parceli br. UP 327, zona I, koju čini kat. parcela br. 2648 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Drač – putnički terminal“ („Sl. list CG“, br. 25/22), donijela je

## **R J E Š E N J E**

Investitoru ZOE & KANA doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje rješenje porodičnog stambenog objekta – „kuća Džan“ na urbanističkoj parceli br. UP 327, zona I, koju čini kat. parcela br. 2648 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Drač – putnički terminal“ („Sl. list CG“, br. 25/22), 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 30-332/24-216 od od 18. septembra 2024. godine investitor ZOE & KANA doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rješenje porodičnog stambenog objekta – „kuća Džan“ na urbanističkoj parceli br. UP 327, zona I, koju čini kat. parcela br. 2648 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Drač – putnički terminal“ („Sl. list CG“, br. 25/22).

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 ARCHIFOCUS 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.

Uslovima za oblikovanje prostora i materijalizaciju u okviru DUP-a „Drač – putnički terminal“, naznačeno je da oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, okolnih objekata, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o: jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata kontekstu, topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja-naselja Drač, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Veoma je bitno koristiti jednoobrazan kamen - lokalni po uzoru na postojeći kao i jednu odnosno istu boju fasade na svim novim djelovima fasada. Preporučuje se bijela boja.

Uvidom u DUP „Drač – putnički terminal“, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP 327, zona I, namjene „stanovanje male gustine“, površine 173,63 m<sup>2</sup>, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,52 (maksimalna površina osnove objekta 90,00 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 1,30 (maksimalna bruto građevinska površina objekta 225,00 m<sup>2</sup>), spratnost P+1+Pk. Građevinska linija je data grafički i koordinatama karakterističnih tačaka. Građevinska linija prema susjednim parcelama je na min. 2,00 m ili na manjem rastojanju uz saglasnost susjeda. Površina podrumске etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta. U oblikovnom smislu preporučuje se tradicionalan ali funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi objekata mogu biti ravni ili kosi, nagiba do 25°, nije dozvoljeno izvođenje mansardnih krovova.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta bruto građevinske površine 213,38 m<sup>2</sup>, sa indeksom zauzetosti 0,51, indeksom izgrađenosti 1,23, spratnosti P+1+Pk, projektovanog 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 ZOE & KANA doo Podgorica na idejno rješenje rješenje porodičnog stambenog objekta – „kuća Džan“ na urbanističkoj parceli br. UP 327, zona I, koju čini kat. parcela br. 2648 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Drač – putnički terminal“ („Sl. list CG“, br. 25/22), 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:  
- ZOE & KANA doo;  
- Arhivi.

