

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

Broj: UP I 30-332/24-230

Podgorica, 25. decembar 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 CG RAD doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta kolektivnog stanovanja na urbanističkim parcelama br. UP 8, UP 9 i UP 10 koje čine kat. parcele br. 277, 278, 279 i 280 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Drač – Cvijetin brijeg“ („Sl. list CG - o.p.“, br. 52/18), donijela je

## **R J E Š E N J E**

Investitoru CG RAD doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje objekta kolektivnog stanovanja na urbanističkim parcelama br. UP 8, UP 9 i UP 10 koje čine kat. parcele br. 277, 278, 279 i 280 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Drač – Cvijetin brijeg“ („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 30-332/24-230 od 10. oktobra 2024. godine investitor CG RAD doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta kolektivnog stanovanja na urbanističkim parcelama br. UP 8, UP 9 i UP 10 koje čine kat. parcele br. 277, 278, 279 i 280 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Drač – Cvijetin brijeg“ („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 KAT doo Nikšić, 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 i materijalizaciju objekata u okviru DUP-a „Drač – Cvijetin brijeg“ propisano je da je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati u cilju dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata i krovni pokrivač predvidjeti od kvalitetnih i trajnih materijala. Nagib krovnih ravni je oko 20°. Krovni pokrivač je crijep, ćeramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal. Fasade novoplaniranih poslovnih objekata predvidjeti od savremenih materijala (strukturalne i polustrukturalne fasade i sl). Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od eloksirane bravarije ili visokokvalitetne stolarije bojene pažljivo odabranim bojama, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora. Preporučuje se za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1,5.

Uvidom u DUP „Drač – Cvijetin brijeg“, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP 8, površine 215,00 m<sup>2</sup> predviđeni sljedeći urbanistički parametri: maksimalna površina pod objektom 86,00 m<sup>2</sup> i maksimalna bruto građevinska površina 344,00 m<sup>2</sup>. Planom je za urbanističku parcelu br. UP 9, površine 527,00 m<sup>2</sup> maksimalna dozvoljena površina pod objektom je 190,00 m<sup>2</sup>, a maksimalna bruto građevinska površina 760,00 m<sup>2</sup>. Za urbanističku parcelu br. UP 10, površine 530,00 m<sup>2</sup> maksimalna površina pod objektom iznosi 212,00 m<sup>2</sup>, a maksimalna bruto građevinska površina 848,00 m<sup>2</sup>. Navedene urbanističke parcele su namjene „stanovanje“ i na njima je dozvoljeno graditi objekte do spratne visine P+2+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske etaže. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Parcelacija i regulacija*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2m. Objekat se može postaviti i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda. Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje, gabarit može biti do minimum 1m do susjedne parcele. Urbanističke parcele date u grafičkim priložima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora. Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi i udruživanjem formiraju veće urbanističke parcele, indeks zauzetosti je max. 0.4. Ostali parametri su iz predhodnog teksta.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta na lokaciji koja se formira udruživanjem urbanističkim parcela br. UP 8, UP 9 i UP 10, ukupne površine 1.272,00 m<sup>2</sup>. Planirani objekat je bruto građevinske površine 1.951,72 m<sup>2</sup>, površine pod objektom 507,80 m<sup>2</sup>, spratnosti Su+P+2+Pk, projektovan 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 CG RAD doo Podgorica na idejno rješenje objekta kolektivnog stanovanja na urbanističkim parcelama br. UP 8, UP 9 i UP 10 koje čine kat. parcele br. 277, 278, 279 i 280 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Drač – Cvijetin brijeg“ („Sl. list CG - o.p.“, br. 52/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama 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:

- CG RAD doo Podgorica;
- Arhivi.