

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/24-243

Podgorica, 21. mart 2025. godine

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25), 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 EUROMONT GRADNJA doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 56 i UP 57, koje čine katastarske parcele br. 3819/1 i dio 3820/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo – Ljubović“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 19/09), donijela je

R J E Š E N J E

Investitoru EUROMONT GRADNJA doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 56 i UP 57, koje čine katastarske parcele br. 3819/1 i dio 3820/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo – Ljubović“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 19/09), 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 30-332/24-243 od 28. oktobara 2024. godine investitor EUROMONT GRADNJA doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 56 i UP 57, koje čine katastarske parcele br. 3819/1 i dio 3820/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo – Ljubović“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 19/09).

Odredbom člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25) propisano je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku. Shodno članu 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). Odredbom člana 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3.000,0 m² 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 CRTA doo Podgorica i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 22 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 „Zabjelo – Ljubović” – Izmjene i dopune, naglašeno je da arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani, u cilju dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade i krovni pokrivači moraju biti izvedeni od kvalitetnog i trajnog materijala. Izlozi poslovnih prostora u prizemlju treba da su u skladu sa arhitekturom objekta. Za sve objekte obavezni su kosi krovovi, dvovodni, četvorovodni, zasvedeni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Nagib krovnih ravni je u funkciji krovnih pokrivača (crijep, eternit, tegola ili neki drugi kvalitetni materijal). Gdje postoje tehničke mogućnosti, ostavlja se mogućnost korišćenja potkrovnih etaža za stanovanje u nepromijenjenom spolnjem gabaritu objekta, ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor. Osvjetljenje ovakvih prostora moguće je isključivo preko krovnih prozora postavljenih u ravni krova. Obradu prozorskih otvora i vrata izvesti u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

Uvidom u DUP „Zabjelo – Ljubović” – Izmjene i dopune, utvrđeno je da su za urbanističke parcele br. UP 56 i UP 57 (površine 788,92 m²), namjene „kolektivno stanovanje – tip S3“, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,40 (maksimalna površina pod objektom 315,56 m²), indeks izgrađenosti 2,5 (maksimalna BRGP objekta 1.972,30 m²), spratnost Su+P+3+Pk. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i UTU*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i to 2,00 m ukoliko je u kontaktu parcela sa tipom stanovanja S1 i S2, odnosno 3m ukoliko je u kontaktu sa parcelama na kojima je planirana izgradnja objekata tip S3, S4 i S5 (izuzetno, može se graditi i na granici parcele, ako je dvojni ili objekat u nizu, ali uz međusobnu saglasnost suseda i uz uslov da se prema susjedu ne mogu otvarati otvori). Podzemne etaže koje su u funkciji garaže mogu biti na 1,00 m udaljene od susjedne parcele.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta na urbanističkim parcelama (u skladu sa članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata), površine 788,92 m², za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri. Objekat bruto građevinske površine 1,575.00 m², sa indeksom zauzetosti 0., indeksom izgrađenosti 2,00, spratnosti Po+P+3+Pk, projektovanog u okviru zadatih građevinskih linija.

Investitor EUROMONT GRADNJA doo je postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/24-243 od 20. februara 2025. godine, dostavio izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku na način što je dostavio idejno rješenje usklađeno sa primjedbama datim od strane ovog organa.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru EUROMONT GRADNJA doo Podgorica na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 56 i UP 57, koje čine katastarske parcele br. 3819/1 i dio 3820/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo – Ljubović“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 19/09), 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:

- EUROMONT GRADNJA doo;
- Arhivi.