

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/22-287
Podgorica, 13. jun 2025. godine

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 22 stav 1 tačka 1, stav 2 tačka 1, stav 3 i stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25), 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 UNIVERZAL METAL doo za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremenog objekta za trgovinu i usluge preko 150m² na kat. parcelama br. 7861/1 i 7862/1 KO Podgorica III, na lokaciji br. 12, zona III u Programu privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorica od 2020. do 2024. godine („Sl. list CG – o.p.“, br. 39/20), donijela je :

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev broj UP I 30-332/22-287 od 14. septembra 2022. godine, investitora UNIVERZAL METAL doo, za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremenog objekta za trgovinu i usluge preko 150m² na kat. parcelama br. 7861/1 i 7862/1 KO Podgorica III, na lokaciji br. 12, zona III u Programu privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorica od 2020. do 2024. godine („Sl. list CG – o.p.“, br. 39/20), 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 30-332/22-287 od 14. septembra 2022. godine investitor UNIVERZAL METAL doo podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremenog objekta za trgovinu i usluge preko 150m² na kat. parcelama br. 7861/1 i 7862/1 KO Podgorica III, na lokaciji br. 12, zona III u Programu privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorica od 2020. do 2024. godine („Sl. list CG – o.p.“, br. 39/20).

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, stepen ozelenjenosti i namjena objekta). Shodno stavu 2 ovog zakona propisano je da

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. Shodno stavu 6 glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatuje se da je opštu dokumentaciju potrebno dopuniti sa ažuriranom polisom osiguranja, ugovorom između projektanta i investitora, urbanističko-tehničkim uslovima. Takođe, konstatuje se da je podnosilac zahtjeva pravno lice Univetzal metal doo Podgorica, investitor u projektnoj dokumentaciji fizičko lice Avdijaj Fidan, dok su na sajtu Uprave za nekretnine predmetne katastarske parcele svojina fizičkih lica Đurović Gorana i Đurović Zorana. S tim u vezi, potrebno je definisati investitora, dostaviti dokaz o njegovom svojstvu.

U skladu sa stručnim uputstvom Ministarstva održivog razvoja i turizma br. 101-26/99 od 14. marta 2018. godine, idejno rješenje dopuniti grafičkim priložima *Šira situacija (šira lokacija projektovanog objekta sa prikazom postojećih objekata)* i *3D vizualizacija objekta sa prikazom postojećeg okruženja*.

Analizom listova nepokretnosti, konstatuje se da se na predmetnim katastarskim parcelama nalaze porodične stambene zgrade površine u osnovi 108m² i 112m², te da se zajedno sa planiranim objektom ostvaruje indeks zauzetosti 0,64, čime je prekoračen Programom privremenih objekata dozvoljeni indeks zauzetosti od 0,50.

Programom privremenih objekata za objekte za trgovinu i usluge preko 150m² propisano je da lokacija za građenje, odnosno postavljanje objekta, mora biti minimalno udaljena 2m od susjednih katastarskih parcela u privatnom vlasništvu ili manje uz eventualnu saglasnost vlasnika susjednih parcela. Takođe, navedeno je da je obavezno planiranje privremenog parkirališta i to jedno parking mjesto na 30m² BGP objekta. Uvidom u projektnu dokumentaciju, konstatuje se da je objekat postavljen na manjoj udaljenosti od 2m, bez saglasnosti susjeda, kao i da nema obezbijeđen parking mjesta u okviru parcele.

Shodno članu 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata urbanistička parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, pa s tim u vezi potrebno je dostaviti notarski zapis o korišćenju susjedne parcele u vidu prava službenosti puta u korist predmetnog privremenog objekta.

Aktom Službe glavnog gradskog arhitekta, br. UP I 30-332/22-287/1 od 10. oktobra 2022 godine, investitor je 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 postupka na način što će dostaviti izmijenjeno idejno rješenje u skladu sa gorenavedenim primjedbama i zakonskim propisima.

Nakon upućenog akta stranka se nije izjasnila na rezultate ispitnog postupka u propisanom roku.

Sagledavajući činjenično stanje stvari i nakon date mogućnosti stranki da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, glavna gradska arhitektica je našla da se nisu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremenog objekta za trgovinu i usluge preko 150m² na kat. parcelama br. 7861/1 i 7862/1 KO Podgorica III, na lokaciji br. 12, zona III u Programu privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorica od 2020. do 2024. godine ("Sl. list CG – o.p.", br. 39/20), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima, zbog čega je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

U skladu sa prethodno navedenim odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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:

- UNIVERZAL METAL doo;
- Arhivi.