

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/24-294
Podgorica, 9. jun 2025. godine

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 22 stav 1 tačka 1, stav 2 tačka 1 i stav 3 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 Edina Balića za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 2090/1044, koju čini dio kat. parcele br. 2090/1044 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a DUP „Konik Stari aerodrom“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/13), donijela je

R J E Š E N J E

Investitoru Edinu Baliću daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 2090/1044, koju čini dio kat. parcele br. 2090/1044 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a DUP „Konik Stari aerodrom“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/13), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/24-294 od 27. decembra 2024. godine investitor Edin Balić podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 2090/1044, koju čini dio kat. parcele br. 2090/1044 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a DUP „Konik Stari aerodrom“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/13).

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.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća A-tim Studio doo Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

U skladu Zakonom o izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu uslova iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Uslovima za oblikovanje i materijalizaciju u okviru DUP-a „Konik Stari aerodrom” – Izmjene i dopune, 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 „Konik Stari aerodrom” – Izmjene i dopune, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP 2090/1044, namjene „višeporodično stanovanje”, površine 647,00 m², predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,40 (maksimalna dozvoljena površina prizemlja 264,00 m²), indeks izgrađenosti 1,60 (maksimalna bruto građevinska površina 1.056,00 m²), spratnost objekta P+2+Pk. U tekstualnom dijelu plana navodi se da se potkrovnja etaža, ukoliko se investitor odluči, može pretvoriti u spratnu u kom slučaju je obavezno projektovati ravan krov. Nadalje, navodi se da je građevinska linija data u grafičkom prilogu obavezujuća prema saobraćajnici, dok se prema susjedima mogu primjenjivati tekstualno date smjernice. Građevinska linija objekta prema susjednoj parceli je 2,50 m, izuzetno može biti i manja uz saglasnost susjeda. Stepenn ozelenjenosti urbanističke parcele za objekte malih i srednjih gustina stanovanja je minimum 40%. Parkiranje planirano za stanovanje shodno normativu 1,1 PM / stanu.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta bruto građevinske površine 982,25 m², sa indeksom zauzetosti 0,40, indeksom izgrađenosti 1,51 i spratnosti P+3, u okviru zadatih građevinskih linija. Stepenn ozelenjenosti je 45% a broj ostvarenih parking mjesta 11.

Investitor Edin Balić je postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/24-294/1 od 14. februar 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 Edinu Baliću na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 2090/1044, koju čini dio kat. parcele br. 2090/1044 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a DUP „Konik Stari aerodrom” – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.”, br. 15/13), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25), 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:

- Edinu Baliću;
- Arhivi.