

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/23-350

Podgorica, 24. 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 Anesa Salagića za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli UP A193, zona A koju čini kat. parcela br. 193, KO Podgorica III, u zahvatu UP „Stara varoš“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 23/12), donijela je :

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev broj UP I 30-332/23-350 od 4. decembra 2023. godine, investitora Anesa Salagića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli UP A193, zona A koju čini kat. parcela br. 193, KO Podgorica III, u zahvatu UP „Stara varoš“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 23/12), 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 30-332/23-350 od 4. decembra 2023. godine investor Anes Salagić podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli UP A193, zona A koju čini kat. parcela br. 193, KO Podgorica III, u zahvatu UP „Stara varoš“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 23/12).

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 potvrdom o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore.

Nedostaje prilog Geodetska podloga. U skladu sa „Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 44/18 od 06.07.2018.god.) propisano je da prilog Geodetska podloga predstavlja dokument ovlaštene geodetske organizacije pečatiran i potpisan.

Grafičku dokumentaciju dopuniti priložima situacioni plan, situacija kao i 3D vizuelizacijom koji su usklađeni sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 44/18 i 43/19), član 13 stav 9 tačka 1, 2 i 5 kojim je propisano da situacioni plan predstavlja položaj objekta na lokaciji, prikazanim gabaritima, dimenzijama, karakterističnim visinskim kotama, udaljenosti od susjednih parcela i objekata, kao i prikazom postojećih objekata na podlozi, situacija sadrži idejno rješenje uređenja terena, dok 3D vizuelizacija predstavlja prikaz sa postojećim okruženjem.

Planskim dokumentom UP „Stara varoš“ – Izmjene i dopune definisano je da ukoliko se dobije odgovarajuća visina, tavanški prostor može se organizovati kao galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže, a nikako kao nezavisna stambena površina. S tim u vezi neophodno je tavan projektovati i organizovati kao galerijski prostor. Član 102 tačka 10 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“, br. 24/10, 33/14), propisano je da ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu.

Planskim dokumentom UP „Stara varoš“ – Izmjene i dopune definisana je širina strehe, u zavisnosti od spratnosti objekta, kreće se od 30,00 cm za prizemne objekte do max 70,00 cm, za objekte spratnosti dvije etaže. Neophodno je na grafičkim priložima kotirati širinu strehe.

Smjernicama iz planskog dokumenta za izgradnju objekata stanovanja propisano je da podrumске i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje.

U tabelarnom prikazu planskog dokumenta za urbanističku parcelu UP A193, zona A definisan je indeks izgrađenosti koji iznosi 0.70 i maksimalna BRGP od 162.00 m². Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da su prekoračeni maksimalni dozvoljeni kapaciteti planiranog objekta.

Prikazati krovne otvore na svim grafičkim prikazima.

Aktom Službe glavnog gradskog arhitekta, br. UP I 30-332/23-350 od 12. februara 2024. 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

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 stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli UP A193, zona A koju čini kat. parcela br. 193, KO Podgorica III, u zahvatu UP „Stara varoš“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 23/12), 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:

- Anes Salagić;
- Arhivi.