

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/23-363
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 R INVEST doo za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. 67, zona B, koju čine kat. parcele br. 669/1 i 681/3, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Konik sanacioni plan“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 27/10), donijela je :

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev broj UP I 30-332/23-363 od 14. decembra 2023. godine investitora R INVEST doo, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. 67, zona B, koju čine kat. parcele br. 669/1 i 681/3, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Konik sanacioni plan“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 27/10), 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 30-332/23-363 od 14. decembra 2023. godine investitor R INVEST doo podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. 67, zona B, koju čine kat. parcele br. 669/1 i 681/3, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Konik sanacioni plan“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 27/10).

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:

Prilog ugovor o zajedničkoj gradnji nije potpisan, te je potrebno dostaviti potpisan ugovor.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju konstatovano je da je neophodno dostaviti dokaz o svojstvu investitora za kat. parcelu br. 681/3 KO Podgorica III, u smislu člana 91 stav 1 i stav 3 tačka 6 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), kojim je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalih i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa).

Odredbom člana 13 stav 9 tačka 1 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG“, br. 44/18 i 43/19) 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 iz priloga definisanih Planom u odgovarajućoj razmjeri.

Na osnovu člana 71 stav 4 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), a u vezi sa članom 23 stav 6 Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“, br. 48/13 i 44/15) utvrđeno je da stambeni i stambeno-poslovni objekti sa deset i više stanova moraju se graditi na način kojim se obezbjeđuje jednostavno prilagođavanje objekta, najmanje jedne stambene jedinice na svakih deset stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, odnosno pri projektovanju i građenju objekata, na svakih deset stanova mora se obezbijediti i jedan jednostavno prilagodljiv stan.

U tekstualnom dijelu DUP-a „Konik sanacioni plan“ – Izmjene i dopune definisane su građevinske linije novoplaniranih objekata odnosno linije do koje se može graditi i definisane su u odnosu na osovину saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Potrebno je sve elemente objekta projektovati u okvirima zadatih građevinskih linija.

U tekstualnom dijelu DUP-a „Konik sanacioni plan“ – Izmjene i dopune definisane su zelene površine uz individualno stanovanje na način da svaka parcela sa novoplaniranim objektima mora da sadrži min. 30% zelenih, nezastrih površina. Parking raster elementi ne ulaze u obračun nivoa i stepena ozelenjenosti.

U tekstualnom dijelu DUP-a „Konik sanacioni plan“ – Izmjene i dopune krov je definisan visinom nadzitka potkrovlja koji može biti maksimalno do 2,00 m. S tim u vezi neophodno je krovnu etažu prilagoditi planu.

Saobraćajno rješenje u okviru urbanističke parcele u dijelu parking prostora projektovati na način da se na bezbjedan i ekonomičan način obezbijedi grupno parkiranje više vozila, tako da svako vozilo ima parking mjesto i nezavisan, bezbjedan i pregledan saobraćajni pristup. S tim u vezi predvidjeti odgovarajuće radijuse krivina, širine pristupne saobraćajnice i dovoljan prostor za manevrisanje. Takođe, neophodno je predvidjeti poseban pješački

prilaz objektu koji omogućava pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Uskladiti prikazivanje stepeništa na osnovi prizemlja sa poprečnim presjekom. Nominovanje etaža uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“, br. 24/10 i 33/14).

Aktom Službe glavnog gradskog arhitekta, br. UP I 30-332/23-363/1 od 24. januara 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 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 individualnog stambenog objekta sa djelatnostima na urbanističkoj parceli UP C104, koju čini dio kat. parcela br. 1546/7 KO Masline, u zahvatu DUP-a „Murtočina 2“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 53/17), 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:

- R INVEST doo;
- Arhivi.