

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-91

Podgorica, 14. maj 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), čl. 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 Boža Pestorića za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta individualnog stanovanja na urbanističkoj parceli br. UP 2a-52, zona 2a, koju čini kat. parcela br. 313 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 19/09), donijela je :

R J E Š E N J E

Investitoru Božu Pestoriću daje se saglasnost na idejno rješenje objekta individualnog stanovanja na urbanističkoj parceli br. UP 2a-52, zona 2a, koju čini kat. parcela br. 313 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 19/09), 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 30-332/25-91 od 7. aprila 2025. godine investitor Božo Pestorić podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta individualnog stanovanja na urbanističkoj parceli br. UP 2a-52, zona 2a, koju čini kat. parcela br. 313 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 19/09).

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.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća ARHINGINŽENJERING doo Bijelo Polje, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Urbanističko – tehničkim uslovima za izgradnju objekata individualnog stanovanja u okviru DUP-a „Zagorič 3 i 4, zona 2“ – Izmjene i dopune, objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći ili dvojni objekti. Izgradnja erkera (ispusta, balkona...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne, i to na minimalnoj visini od 4,00 m od kote terena. Maksimalna veličina erkera je od 0,50 do 0,80 m i može se predvidjeti na maksimum 50% površine fasade. Nagib krovnih ravni iznosi maksimalno 28°. Visina nadzitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu „kapa“ sa prepustima. Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagođeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će pružiti maksimalan komfor stanovanja.

Uvidom u DUP „Zagorič 3 i 4, zona 2“ – Izmjene i dopune, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP 2a-52, namjene „individualno stanovanje“, površine 476,00 m², predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,35 (maksimalna površina pod objektom 167,00 m²), indeks izgrađenosti 0,875 (maksimalna bruto građevinska površina objekta 416,00 m²), spratnost S(Po)+P+1+Pk. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu Plan regulacije i nivelacije. Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele je 2,50 m (uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na minimum 1,50 m). Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 5,00 m (uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na minimum 3,50 m).

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta bruto građevinske površine 126,44 m², sa indeksom zauzetosti 0,26, indeksom izgrađenosti 0,26, spratnosti P, projektovanog u okviru zadatih građevinskih linija.

Glavna gradska arhitektica donijela je prvostepeno rješenje bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka, s obzirom na to da je zahtjev u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Božu Pestoriću na idejno rješenje objekta individualnog stanovanja na urbanističkoj parceli br. UP 2a-52, zona 2a, koju čini kat. parcela br. 313 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 19/09), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim 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:

- Božo Pestorić;
- Arhivi.