

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-120
Podgorica, 18. jul 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 KIPS GRADNJA doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta male gustine na dijelu urbanističke parcele br. UP 361 i UP 361a, koje čine kat. parcele br. 127/4 i 127/1 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 – zona A“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 35/18), donijela je :

R J E Š E N J E

Investitoru KIPS GRADNJA doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta male gustine na dijelu urbanističke parcele br. UP 361 i UP 361a, koje čine kat. parcele br. 127/4 i 127/1 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 – zona A“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 35/18), 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 30-332/25-99 od 25. aprila 2025. godine investitor KIPS GRADNJA doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta male gustine na dijelu urbanističke parcele br. UP 361 i UP 361a, koje čine kat. parcele br. 127/4 i 127/1 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 – zona A“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 35/18).

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 ING-INVEST doo Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Uvidom u DUP „Gornja Gorica 2 – zona A“, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP 361, površine 1077,00 m², namjena površine *stanovanje male gustine*, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,40 (maksimalna površina pod objektom 431,00 m²), indeks izgrađenosti 2,00 (maksimalna bruto građevinska površina objekta 500,00 m²), spratnost objekta P+2 i UP361a, površine 1253,00 m², namjena površine *stanovanje male gustine*, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,40 (maksimalna površina pod objektom 500,00 m²), indeks izgrađenosti 2,00 (maksimalna bruto građevinska površina objekta 500,00 m²), spratnost objekta P+2 . Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2,00 m. Daje mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže. Ukoliko podrumске i suterenske etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se tehnički servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori). Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje. Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći, dvojni ili u nizu. Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta na pripadajućim urbanističkim parcelama (u skladu sa članom 41. Zakona o izgradnji objekta („Sl. list CG“, br. 19/25) površine 2325,00 m², bruto građevinske površine 994,48 m², sa indeksom zauzetosti 0,34, spratnosti P+1, projektovan je 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 KIPS GRADNJA doo Podgorica na idejno rješenje stambenog objekta male gustine na dijelu urbanističke parcele br. UP 361 i UP 361a, koje čine kat. parcele br. 127/4 i 127/1 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 – zona A“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 35/18), 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:

- KIPS GRADNJA doo Podgorica;
- Arhivi.