

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-131
Podgorica, 11. 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 CENTER doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje dvojnog stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 3-1a i UP 3-1, koje čine kat. parcele br. 1856/1, 1818/50, 1856/2, 1857/1 i 1818/51 KO Tološi, u zahvatu DUP-a „Stambena zajednica VI Kruševac “ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/19), donijela je:

R J E Š E N J E

Investitoru CENTER doo daje se saglasnost na idejno rješenje dvojnog stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 3-1a i UP 3-1, koje čine kat. parcele br. 1856/1, 1818/50, 1856/2, 1857/1 i 1818/51 KO Tološi, u zahvatu DUP-a „Stambena zajednica VI Kruševac “ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/19), 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 30-332/25-131 od 2. jul 2025. godine investitor CENTER doo podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje dvojnog stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 3-1a i UP 3-1, koje čine kat. parcele br. 1856/1, 1818/50, 1856/2, 1857/1 i 1818/51 KO Tološi, u zahvatu DUP-a „Stambena zajednica VI Kruševac “ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/19).

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 CRTA doo Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Smjernicama za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova u okviru DUP-a „Stambena zajednica VI Kruševac“, moguće je postavljanje slobodnostojećih, dvojnih i objekata u nizu. Postavljanje objekata kao dvojnih iii u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda. Krovove raditi kao ravne ili kose. Gradnju do maksimalne spratnosti je moguće izvoditi fazno, uz odgovarajuću tehničku dokumentaciju, a svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu.

Uvidom u DUP „Stambena zajednica VI Kruševac“, utvrđeno je da su za urbanističke parcele br. UP 3-1a i UP 3-1 namjene „stanovanje male gustine“, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: za UP 3-1a indeks zauzetosti je 0,23 (maksimalna površina pod objektom 96,00 m²), indkes izgrađenosti 0,81 (maksimalna bruto građevinska površina 336,00 m²), spratnost objekta Su+P+2+Pk, a za UP 3-1 indeks zauzetosti je 0,18 (maksimalna površina pod objektom 152,00 m²), indkes izgrađenosti 0,64 (maksimalna bruto građevinska površina 532,00 m²), spratnost objekta Su+P+2+Pk. Maksimalna dozvoljena visina nadzitka potkrovlja je 1,20m. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Parcelacija, nivelacija i regulacija*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2m, a može iznositi manje uz prethodnu saglasnost susjeda. Ako se podrumaska etaža koristi za parkiranje, gabarit može biti do minimum 1m do susjedne parcele, ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja dvojnog objekta spratnosti S+P+2+Pk, na UP 3-1a i UP 3-1. Na UP 3-1a planiran je objekat bruto građevinske površine 335,30 m², sa indeksom zauzetosti 0,23, indeksom izgrađenosti 0,81, u okviru zadatih građevinskih linija, dok je na UP 3-1 planiran je objekat bruto građevinske površine 504,40 m², sa indeksom zauzetosti 0,18, indeksom izgrađenosti 0,61.

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 CENTER doo na idejno rješenje dvojnog stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 3-1a i UP 3-1, koje čine kat. parcele br. 1856/1, 1818/50, 1856/2, 1857/1 i 1818/51 KO Tološi, u zahvatu DUP-a „Stambena zajednica VI Kruševac “ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/19), 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:

- CENTER doo;
- Arhivi.