

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/24-176
Podgorica, 30. jul 2025. godine

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 22 stav 1 tačka 1, stav 2 tačka 1 i stav 3 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 i 5/22), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora Dušana Čejovića za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta porodičnog stanovanja na urbanističkim parcelama br. UP246 i UP248, koje čine katastarske parcele br. 2493 i 2492/1 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Drač – putnički terminal“ („Sl. list CG“, br. 25/22), donijela je:

RJEŠENJE

Investitoru Dušanu Čejoviću daje se saglasnost na idejno rješenje objekta porodičnog stanovanja na urbanističkim parcelama br. UP246 i UP248, koje čine katastarske parcele br. 2493 i 2492/1 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Drač – putnički terminal“ („Sl. list CG“, br. 25/22), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom br. UP I 30-332/24-176 od 23. jula 2024. godine, investitor Dušan Čejović podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta porodičnog stanovanja na urbanističkim parcelama br. UP246 i UP248, koje čine katastarske parcele br. 2493 i 2492/1 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Drač – putnički terminal“ („Sl. list CG“, br. 25/22).

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.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje porodičnog stambenog objekta projektovano od strane preduzeća KAT doo Nikšić i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

U skladu Zakonom o izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu uslova iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Uslovima za oblikovanje prostora i materijalizaciju u okviru DUP-a „Drač – putnički terminal“, naznačeno je da oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, okolnih objekata, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o: jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata kontekstu, topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja-naselja Drač, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Veoma je bitno koristiti jednoobrazan kamen - lokalni po uzoru na postojeći kao i jednu odnosno istu boju fasade na svim novim djelovima fasada. Preporučuje se bijela boja.

Uvidom u DUP „Drač – putnički terminal“, utvrđeno je da su za urbanističke parcele br. UP 246 i UP 248, namjene „stanovanje male gustine“, površine $245,80 \text{ m}^2$ i $196,28 \text{ m}^2$ (ukupno $442,08 \text{ m}^2$), predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,52 i 0,34 (maksimalna površina osnove objekta $128,00 \text{ m}^2$ i $67,00 \text{ m}^2$), indeks izgrađenosti 1,04 i 0,68 (maksimalna bruto građevinska površina objekta $256,00 \text{ m}^2$ i $134,00 \text{ m}^2$), spratnost P+1. Građevinska linija je data grafički i koordinatama karakterističnih tačaka. Građevinska linija prema susjednim parcelama je na min. 2,00 m ili na manjem rastojanju uz saglasnost susjeda. Površina podrumске etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta. U oblikovnom smislu preporučuje se tradicionalan ali funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi objekata mogu biti ravni ili kosi, nagiba do 25° , nije dozvoljeno izvođenje mansardnih krovova.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta bruto građevinske površine $201,76 \text{ m}^2$, sa indeksom zauzetosti 0,27, indeksom izgrađenosti 0,46, spratnosti P+1. Objekat je postavljen unutar zadatih građevinskih linija.

Investitor Dušan Čejović je postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/24-176/1 od 31. oktobra 2024. godine dostavio izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku na način što je dostavila idejno rješenje usklađeno sa primjedbama datim od strane ovog organa.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Dušanu Čejoviću za izgradnju objekta

objekta porodičnog stanovanja na urbanističkim parcelama br. UP246 i UP248, koje čine katastarske parcele br. 2493 i 2492/1 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Drač – putnički terminal“ („Sl. list CG“, br. 25/22), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim 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:

- Dušanu Čejoviću;
- Arhivi.