

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-53
Podgorica, 8. avgust 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 PEŠIĆ PARKETI doo Bijelo Polje za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta sa poslovanjem na urbanističkoj parceli br. UP B/52, zona B, koju čini kat. parcela br. 822 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 1“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/11), donijela je

RJEŠENJE

Investitoru PEŠIĆ PARKETI doo Bijelo Polje za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta sa poslovanjem na urbanističkoj parceli br. UP B/52, zona B, koju čini kat. parcela br. 822 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 1“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/11), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom br. UP I 30-332/25-53 od 26. februar 2025. godine investitor PEŠIĆ PARKETI doo Bijelo Polje podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta sa poslovanjem na urbanističkoj parceli br. UP B/52, zona B, koju čini kat. parcela br. 822 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 1“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/11).

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,

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 SMART STUDIO doo Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Uvidom u DUP „Gornja Gorica 1“ – Izmjene i dopune, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP B/52, namjene „porodično stanovanje – tip 2“, površine 1.098,00 m², predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,40 (maksimalna površina pod objektom 439,20 m²), indeks izgrađenosti 1,40 (maksimalna BGP objekta 1.537,20 m²), spratnost objekta P+2+Pk. Stanovanje je definisano kao pretežna namjena u okviru koje je moguća izgradnja objekata u funkciji stanovanja i stanovanja sa djelatnostima. Minimalno se u objektu mora organizovati jedna stambena jedinica, maksimalna površina u funkciji stanovanja je 500,00 m². U objektu može biti organizovano samo stanovanje i tada je maksimalna bruto građevinska površina objekta 500,00 m². Visina nadzotka potkrovnje etaže je 1,50 m. Moguća je izgradnja podrumске etaže, i u tom slučaju kota prizemlja može biti izdignuta do 90,00 cm u odnosu na kotu okolnog uređenog terena. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije* dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2,00 m.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta bruto građevinske površine 1.521,67 m², sa indeksom zauzetosti 0,36, indeksom izgrađenosti 1,39 spratnosti Po+P+2+Pk, u okviru zadatih građevinskih linija.

Glavni gradski arhitekta donio je prvostepeno rješenje bez izjašnjavanja stranki 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 PEŠIĆ PARKETI doo Bijelo Polje na idejno rješenje stambenog objekta sa poslovanjem na urbanističkoj parceli br. UP B/52, zona B, koju čini kat. parcela br. 822 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 1“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/11), 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 objekata („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:

- PEŠIĆ PARKETI doo;
- Arhivi.