

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-58

Podgorica, 29. decembar 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 i 92/25), 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 L GRADNJA doo Nikšić za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP12a, blok 3, u zahvatu DUP-a „Momišići A - dio zone 1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 13/12), donijela je

RJEŠENJE

Investitoru L GRADNJA doo Nikšić daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP12a, blok 3, u zahvatu DUP-a „Momišići A - dio zone 1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 13/12), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom br. UP I 30-332/25-58 od 28. februara 2025. godine investitor L GRADNJA doo Nikšić podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP12a, blok 3, u zahvatu DUP-a „Momišići A - dio zone 1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 13/12).

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25 i 92/25), 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 STUDIO FA doo Podgorica i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju u okviru DUP-a „Momišići A - dio zone 1“, propisano je da oblikovanje i materijalizacija treba da bude u skladu sa njihovom namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu adekvatne arhitektonske plastike na kubusima jednostavnih geometrijskih formi. U tom smislu neophodna je primjena svih elemenata dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uticaja, obrada fasada u savremenom tretmanu uz primjenu ventilisanih fasada ili sendvič elemenata – zidovi ispune odnosno konstrukcije za fino obrađenim fasadnim platnima, primjena arhitektonske plastike i boje u vidu betonskih reljefa, atika i ograda, kao i korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture datog podneblja, prirodnih materijala, kosih krovnih ravni i dr. Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili viševodni, kao i zasvedene forme u skladu sa primjenjenim materijalom, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Maksimalni nagib krova je 30°. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal. Gdje postoje tehničke mogućnost, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora za stanovanje u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.).

Uvidom u DUP „Momišići A - dio zone 1“, utvrđeno je da je za urbanističku parcelu br. UP12a (površine 591,52 m²), namjene površina - „površine za stanovanje većih gustina“ predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0.40 (maksimalna planirana površina pod objektom 236,61 m²), indeks izgrađenosti 2,00 (maksimalna bruto građevinska površina objekta 1183,04 m²), maksimalne spratnosti pet nadzemnih etaža. Planirana poslednja etaža je potkrovlje. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu Plan nivelacije i regulacije dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2,00 m. Izuzetno, objekat može biti postavljen na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, ukoliko zidovi ne sadrže otvore za dnevno osvetljenje na prostorijama za stanovanje ako vlasnik, odnosno korisnik susjedne parcele to prihvati pismenim odobrenjem (saglasnošću). U slučaju da je rastojanje između novoplaniranog i postojećeg objekta susjeda manje od 4,00 m nije dozvoljeno projektovati glavne stambene prostorije, bez saglasnosti susjeda. Uz ovu udaljenost prema susjedima moguće je ostaviti otvore malih dimenzija manjih od 1,00 m² (otvori nus prostorija, niša, toaleta, staklarnici i dr.). Otvori veći od 1,00 m² mogu se dozvoliti uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele ili uz min. udaljenost novog objekta od granice susjedne urbanističke parcele od 4,00 m. Građevinska linija iznad zemlje (GL2) poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom, osim u dijelu objekta prema ulici, gdje je moguće planirati konzolne ispuste – erkere maksimalne dubine 1,80 m, uz uslov da ne pređu regulacionu liniju. Formiranje podkrovne etaže je sa nadzidkom h=2,20 m Zavisno od konfiguracije terena planirane su podrumske ili suterenske etaže u kojima se organizuje garažiranje vozila. Obzirom da je index zauzetosti parcele 0.40, površina parcela sa namjenom stanovanje pod zelenilom je planirano minimum 40 % površine.

Dostavljanim idejnim rješenjem je planirana izgradnja objekta bruto građevinske površine 1175,49 m², sa indeksom zauzetosti 0.38, indeksom izgrađenosti 1,99, spratnosti Po+P+3+Pk, u okviru zadatih građevinskih linija. Projektom je predviđen potreban broj parking mjesta i ostvaren minimum površine pod zelenilom. U okviru projekta dostavljena je saglasnost susjeda za projektovanje otvora većih od 1,00 m².

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 L GRADNJA doo Nikšić na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP12a, blok 3, u zahvatu DUP-a "Momišići A - dio zone 1" („Sl. list CG – o.p.“, br. 13/12), 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 i 92/25), Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 53/25), 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.



Dostavljeno:

- L GRADNJA doo Nikšić;
- Arhivi.