

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 3.000,00 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 zelenjenosti i razlika u visini objekata). Ovakvo stajalište

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 3.000,00 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.

Nakon uvida i analize dostavljene dokumentacije idejnog rješenja, ovaj organ je aktom br. UP I 30-332/25-83/1 od 14. oktobra 2025. godine uputio investitora na izmjenu idejnog rješenja u skladu sa sljedećim primjedbama:

U skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG“, br. 53/25), idejno rješenje je bilo potrebno uskladiti sa članom 18 koji propisuje obrasce za izradu tehničke dokumentacije idejnog rješenja.

Dalje, uvidom u DUP „Zagorič 5“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 009/18), ustanovljeno je da nije predviđeno udruživanje urbanističkih parcela za izgradnju novih objekata, te da se u predmetnom idejnom rješenju na situacionom prikazu može uočiti da je objekat planiran na dvije urbanističke parcele objedinjene u jedinstvenu lokaciju.

Takođe, planskim dokumentom je propisan obračun parking mjesta na način da je za stanovanje potrebno obezbijediti 12PM / 1000,00 m², dok se za poslovanje zahtijeva 20 PM / 1000,00 m², pa je potrebno u skladu sa zadatim parametrima predvidjeti dovoljan broj parking mjesta.

Potrebno je i situaciono rješenje preklopiti na prilog saobraćajne infrastrukture iz predmetnog planskog dokumenta, a kolski pristup parceli planirati maksimalno u širini jedne saobraćajne trake, kako bi se smanjila dužina oborenih ivičnjaka.

Takođe, ograđivanje parcele potrebno je predvidjeti prema uslovima zadatim planskim dokumentom i obračunati površinu stepeništa.

U vezi sa aktom br. UP I 30-332/25-83/1 od 14. oktobra 2025. godine, investitor je ovom organu dana 23. oktobra 2025. godine, dostavio podnesak sa dopunom idejnog rješenja.

Nakon izvršenog uvida u dopunu predmetnog idejnog rješenja, odnosno novonavedene činjenice, ovaj organ je, po sprovedenom ispitnom postupku, investitoru uputio novo obavještenje br. UP I 30-332/25-83/3 od 18. novembra 2025. godine, u kojem je ponovo ukazano na nedostatke iz idejnog rješenja.

Investitor je obavještenje br. UP I 30-332/25-83/3 od 18. novembra 2025. godine, zaprimio dana 21. novembra 2025. godine, i na isto se nije izjasnio u propisanom roku, odnosno nije postupio po obavještenju ovog organa, te nije izvršio dopunu niti usklađivanje idejnog rješenja na način kako je to ukazano u dostavljenom obavještenju br. UP I 30-332/25-83/3 od 18. novembra 2025. godine, odnosno nije otklonio nedostatke iz idejnog rješenja.

Imajući u vidu prednje navedeno, te sagledavajući činjenično stanje stvari i nakon date mogućnosti stranki da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, glavna gradska arhitektica je našla da se nisu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta porodične stambene zgrade sa poslovanjem u prizemlju, na urbanističkim parcelama br. UP192 i UP193, zona C, na dijelu kat. parcela br. 4447/232 i 4447/233, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a "Zagorič 5" („Sl. list CG – o.p.“, br. 009/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima, zbog čega je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 8 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.


GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA
Arh. Duška Mačić, dipl.ing.

Dostavljeno:

- Blagoje Konatar;
- Arhivi.