



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
SLUŽBA GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

Njegoševa 13, 81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 665-077, 665-042  
email: glavni.arhitekta@podgorica.me  
www.podgorica.me

Broj: UP I 30-332/21-374/3 28. septembar 2021. godine

Za: **MN BUILD doo**  
Ul. Serdara Jola Piletića, br. 8/6, Podgorica

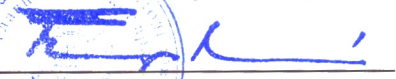
Veza: UP I 30-332/21-374 od 22. septembra 2021. godine

Predmet: **Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje**

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje stambeno – poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP B30-UP7, kog čini dio katastarske parcele br. 1022 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 37/11).

Srdačan pozdrav,



**Arh. Filip Aleksić, dipl.ing.**  
glavni gradski arhitekta

**CRNA GORA**  
**GLAVNI GRAD PODGORICA**  
**Služba glavnog gradskog arhitekta**

Broj: UP I 30-332/21-374

Podgorica, 28. septembar 2021. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1 i člana 88 stav 1 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), 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 i 10/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu MN BUILD doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno – poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP B30-UP7, kog čini dio katastarske parcele br. 1022 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 37/11), donio je

## **R J E Š E N J E**

Investitoru MN BUILD doo daje se saglasnost na idejno rješenje stambeno – poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP B30-UP7, kog čini dio katastarske parcele br. 1022 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 37/11), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom br. UP I 30-332/20-374 od 22. septembra 2021. godine, investitor MN BUILD doo podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno – poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP B30-UP7, kog čini dio katastarske parcele br. 1022 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 37/11).

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji). Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačke 2, 3, 5 i 6, prenose na jedinicu lokalne samouprave.



Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća URBAN DESIGN doo Podgorica, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 87 i 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture, odnosno uslova iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Shodno datim pravilima za izgradnju objekata u okviru DUP-a "Zagorič 2", u projektovanju objekata potrebno je koristiti kvalitetne savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Za spoljnu obradu objekta preporučuju se savremeni materijali koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rješenja, a istovremeno su dobra zaštita objekta. Odabir krovnog pokrivača vršiti prema projektovanom nagibu krova.

Uvidom u DUP „Zagorič 2“, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP B30-UP7 površine 908,92m<sup>2</sup>, namjene „stanovanje male gustine“, definisani sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,40 (površina osnove objekta 363,57m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 1,00 (maksimalna bruto građevinska površina objekta 908,92m<sup>2</sup>), spratnost objekta Po+P+2+Pk ili Su+P+2+Pk. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1,2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. 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 2.5m. Udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta koji se gradi na toj građevinskoj liniji. Udaljenost se može smanjiti na osminu visine objekta, ako objekat na toj strani ne sadrži sobne otvore. Izuzetno, građevinska linija prema susjednoj parceli može biti i na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, uz saglasnost vlasnika susjedne parcele. Građevinske linije ispod površine zemlje mogu biti izvan utvrđenih građevinskih linija na zemlji, djelimično se mogu poklapati sa granicama parcele – lokacije na kojoj se gradi objekat, uz isključivu obavezu i odgovornost investitora da izvođenjem radova i upotrebom objekta ne ugrozi susjedne objekte i parcele. Građevinska linija suterena, za parcele u nagibu iznad pristupne saobraćajnice, je definisana na odstojanju od 3m od regulacione linije, uz mogućnost konzolnog ispusta od 1m.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta na urbanističke parcele br. UP B30-UP7 (u skladu sa članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekta), površine 890m<sup>2</sup>, za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri. Objekat bruto građevinske površine 890m<sup>2</sup>, sa indeksom zauzetosti 0,32, indeksom izgrađenosti 1,0, spratnosti P+2, projektovan je u okviru zadatih građevinskih linija.

Investitor MN BUILD doo je postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/21-374/1 od 22. septembra 2021. godine, dostavio izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku na način što je dostavio idejno rješenje usklađeno sa primjedbama datim od strane ovog organa.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru MN BUILD doo na idejno rješenje stambeno – poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP B30-UP7, kog čini dio katastarske parcele br. 1022 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“ – Izmjene i dopune („Sl. list

CG – o.p.“, br. 37/11), u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

**Shodno Stručnom uputstvu Ministarstva održivog razvoja i turizma br: 101-45/71 od 26. februara 2019. godine, ukazujemo revidentu i urbanističko – građevinskom inspektoru na potrebu preispitivanja situacionog rješenja, odnosno rješenja saobraćaja u mirovanju.**

*NAPOMENA:* Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Sl. list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), 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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u roku od 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.

**GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA**  
**Arh. Filip Aleksić, dipl.ing.**

Dostavljeno:

- MN BUILD doo;
- Arhivi.