



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 30-332/22-39/1 22. februar 2022. godine

Za: **OPŠTINA U OKVIRU GLAVNOG GRADA - GOLUBOVCI**  
Glavna gradska ulica, br. 89, Anovi

Veza: UP I 30-332/22-39 od 9. februara 2022. godine

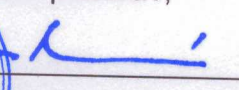
Predmet: **Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje**

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje pijace domaćih proizvoda u Mahali na dijelu urbanističke parcele br. UP 11, zona D, kog čine kat. parcele br. 9563/1, 9565/1, 9565/2, 9565/3, 9565/5, 9566/1, 9566/2, 9562/1, 15052/3 i 15052/4 KO Golubovci, u zahvatu DUP-a „Mahala“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 16/17).

Srdačan pozdrav,



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



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

Broj: UP I 30-332/22-39  
Podgorica, 22. februar 2022. 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 investitora OPŠTINA U OKVIRU GLAVNOG GRADA – GOLUBOVCI za davanje saglasnosti na idejno rješenje pijace domaćih proizvoda u Mahali na dijelu urbanističke parcele br. UP 11, zona D, kog čine kat. parcele br. 9563/1, 9565/1, 9565/2, 9565/3, 9565/5, 9566/1, 9566/2, 9562/1, 15052/3 i 15052/4 KO Golubovci, u zahvatu DUP-a „Mahala“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 16/17), donio je

## **R J E Š E N J E**

I – Investitoru OPŠTINA U OKVIRU GLAVNOG GRADA – GOLUBOVCI daje se saglasnost na idejno rješenje pijace domaćih proizvoda u Mahali na dijelu urbanističke parcele br. UP 11, zona D, kog čine kat. parcele br. 9563/1, 9565/1, 9565/2, 9565/3, 9565/5, 9566/1, 9566/2, 9562/1, 15052/3 i 15052/4 KO Golubovci, u zahvatu DUP-a „Mahala“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 16/17), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II – Investitor je dužan da prije podnošenja zahtjeva za odobrenje za građenje nadležnom organu, riješi imovinsko-pravne odnose, tj. da pribavi dokaz o pravu svojine na kat. parcelama br. 9563/1, 9565/1, 9565/2, 9565/3, 9565/5, 9566/1, 9566/2, 9562/1, 15052/3 i 15052/4 KO Golubovci, odnosno drugom pravu na građenje na navedenoj parceli, u suprotnom je potrebno dostaviti novo idejno rješenje.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom br. UP I 30-332/22-39 od 9. februara 2022. godine investitor OPŠTINA U OKVIRU GLAVNOG GRADA – GOLUBOVCI podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje pijace domaćih proizvoda u Mahali na dijelu urbanističke parcele br. UP 11, zona D, kog čine kat. parcele br. 9563/1, 9565/1, 9565/2, 9565/3, 9565/5, 9566/1, 9566/2, 9562/1, 15052/3 i 15052/4 KO Golubovci, u zahvatu DUP-a „Mahala“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 16/17).

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. Članom 88 stav 2 ovog zakona propisano je da se poslovi glavnog državnog arhitekta koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000m<sup>2</sup> i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća URBI.PRO 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.

Uslovima u okviru DUP-a „Mahala“ naglašeno je da je prilikom projektovanja potrebno voditi računa o upotrebi savremenih materijala, koji moraju biti kvalitetni i u skladu sa ambijentom. Krovove raditi kao kose, dvovodne ili viševodne, a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova.

Uvidom u DUP „Mahala“ utvrđeno je da je urbanistička parcela br. UP 11, zona D, površine 4.482m<sup>2</sup>, mješovite namjene. Za urbanističke parcele površine do 2.500m<sup>2</sup>, maksimalni indeks zauzetosti je 0,50, a maksimalni indeks izgrađenosti je 1,20. Za parcele veće od 2.500m<sup>2</sup> ovi parametri se ne primjenjuju, već je maksimalna bruto građevinska površina objekta 3.300,00m<sup>2</sup>. Za parcele veće od 6.000m<sup>2</sup> ovi parametri se ne primjenjuju, već je maksimalna površina prizemlja 3.000m<sup>2</sup>, a maksimalna bruto građevinska površina objekta 3.300,00m<sup>2</sup>. Ukoliko je stambeni objekat zaseban objekat, planom je definisana površina prizemlja stambenog objekta 150m<sup>2</sup>, dok je maksimalna BGP 300m<sup>2</sup>. Ukoliko je objekat stambeno-poslovnog karaktera, maksimalna BGP stambenog prostora objekta iznosi 300m<sup>2</sup>.

Za UP 11, zona D, utvrđeni su sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,50 (maksimalna površine prizemlja 2.241m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 0,74 (maksimalna bruto građevinska površina objekta 3.300m<sup>2</sup>), spratnost objekta P+2. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Parcelacija i regulacija*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 3m (izuzetno ovo odstojanje može biti i manje uz saglasnost susjeda). Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1m od granice urbanističke parcele.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da planirana izgradnja objekta pijace na dijelu urbanističke parcele (u skladu sa članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekta), površine 3.793m<sup>2</sup>. Objekat bruto građevinske površine 1.172,45m<sup>2</sup>, sa indeksom zauzetosti 0,31, indeksom izgrađenosti 0,31, spratnosti P, projektovan je u okviru zadatih građevinskih linija.



Glavni gradski arhitekta donio 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, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru OPŠTINA U OKVIRU GLAVNOG GRADA – GOLUBOVCI na idejno rješenje pijace domaćih proizvoda u Mahali na dijelu urbanističke parcele br. UP 11, zona D, kog čine kat. parcele br. 9563/1, 9565/1, 9565/2, 9565/3, 9565/5, 9566/1, 9566/2, 9562/1, 15052/3 i 15052/4 KO Golubovci, u zahvatu DUP-a „Mahala“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 16/17), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II – Investitor je obavezan da prije podnošenja zahtjeva za odobrenje za građenje nadležnom organu riješi imovinsko-pravne odnose na kat. parcelama br. 9563/1, 9565/1, 9565/2, 9565/3, 9565/5, 9566/1, 9566/2, 9562/1, 15052/3 i 15052/4 KO Golubovci, a u smislu člana 91 stav 1 i stav 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kojim je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalih i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

**NAPOMENA:** Projektну 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:

- OPŠTINI U OKVIRU GLAVNOG GRADA – GOLUBOVCI;
- Arhivi.