



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 30-332/22-153/1

23. jun 2022. godine

Za: **EVA ROGANOVIĆ**  
Podgorica

Veza: UP I 30-332/22-153 od 20. maja 2022. godine

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

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje dvojnog stambenog objekta – faza I na urbanističkoj parceli br. UP 2, koju čine kat. parcele br. 1818/47, 1875/9, 1911/1, 1912/1 i 1915/1 KO Tološi, u zahvatu DUP-a „Tološi 1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18).

Srdačan pozdrav,



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



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

Broj: UP I 30-332/22-153  
Podgorica, 23. jun 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 Eve Roganović za davanje saglasnosti na idejno rješenje dvojnog stambenog objekta – faza I na urbanističkoj parceli br. UP 2, koju čine kat. parcele br. 1818/47, 1875/9, 1911/1, 1912/1 i 1915/1 KO Tološi, u zahvatu DUP-a „Tološi 1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), donio je

## **R J E Š E N J E**

I - Investitoru Evi Roganović daje se saglasnost na idejno rješenje dvojnog stambenog objekta – faza I na urbanističkoj parceli br. UP 2, koju čine kat. parcele br. 1818/47, 1875/9, 1911/1, 1912/1 i 1915/1 KO Tološi, u zahvatu DUP-a „Tološi 1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II – Investitor je dužan da prije podnošenja prijave građenja nadležnom inspekcijском organu, riješi imovinsko-pravne odnose, tj. da pribavi dokaz o pravu svojine na kat. parcelama br. 1818/47, 1875/9, 1911/1, 1912/1 i 1915/1 KO Tološi, 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 30-332/22-153 od 20. maja 2022. godine investitor Eva Roganović podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje dvojnog stambenog objekta – faza I na urbanističkoj parceli br. UP 2, koju čine kat. parcele br. 1818/47, 1875/9, 1911/1, 1912/1 i 1915/1 KO Tološi, u zahvatu DUP-a „Tološi 1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18).

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 STUDIO M INŽENJERING 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 za oblikovanje i materijalizaciju objekta u okviru DUP-a „Tološi 1“, za objekte na površinama stanovanja male gustine, propisano je da je potrebno oblikovanje i arhitekturu objekta, savremenim arhitektonskim izrazom prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala. Preporučuje se kosi krov a može se planirati i ravni. Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Objekti mogu biti slobodnostojeći na parceli i dvojni. Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m. Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,8 m. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smiju prelaziti definisane građevinske linije. Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli i dvojni objekti. Dvojni objekti se mogu graditi ukoliko se investitori (vlasnici susjednih UP) pismeno dogovore na način da je granica parcela ujedno i linija razgraničenja objekata.

Uvidom u DUP „Tološi 1“, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP 2, namjene „stanovanje male gustine“, površine 838,29m<sup>2</sup>, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,25 (maksimalna površina pod objektom 210m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 0.25 (maksimalna bruto površina objekta 210m<sup>2</sup>), spratnost P+1+Pk. Visina nadzitka potkrovlja je 1,20m. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije* dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2,5m.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja prve faze dvojnog objekta bruto građevinske površine 208,15m<sup>2</sup>, sa indeksom zauzetosti 0.18, indeksom izgrađenosti 0.25, spratnosti P+1+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, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Evi Roganović na idejno rješenje dvojnog stambenog objekta – faza I na urbanističkoj parceli br. UP 2, koju čine kat. parcele br. 1818/47, 1875/9, 1911/1, 1912/1 i 1915/1 KO Tološi, u zahvatu DUP-a „Tološi 1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.



II – Investitor je obavezan da prije podnošenja prijave građenja nadležnom inspekcijskom organu riješi imovinsko-pravne odnose na kat. parcelama br. 1818/47, 1875/9, 1911/1, 1912/1 i 1915/1 KO Tološi, 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:

- Evi Roganović;
- Arhivi.