



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 30-332/22-179/5 23. avgust 2022. godine

Za: **MIA ŠAKOVIĆ**  
Ul. Iva Andrića, br. 16, Podgorica

Veza: UP I 30-332/22-179 od 8. juna 2022. godine

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

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o odbijanju saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 204, koju čini kat. parcela br. 1633/21 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/20).

Srdačan pozdrav,



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

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

Broj: UP I 30-332/22-179  
Podgorica, 23. avgust 2022. godine

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 84 stav 1 Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl. list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20) i članova 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora Mije Šaković, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 204, koju čini kat. parcela br. 1633/21 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/20), glavni gradski arhitekta donio je

## **R J E Š E N J E**

Odbija se zahtjev broj UP I 30-332/22-179 od 8. juna 2022. godine, podnosioca Mije Šaković, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 204, koju čini kat. parcela br. 1633/21 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/20), 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 30-332/22-179 od 8. juna 2022. godine, Službi glavnog gradskog arhitekta Mia Šaković podnijela je zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 204, koju čini kat. parcela br. 1633/21 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/20).

Glavni gradski arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev i spise predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 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 se u cilju sprovođenja državnih smjernica razvoja arhitekture u Ministarstvu se imenuje glavni državni arhitekta. Stavom 4 člana 87 Zakona, tačke 1-6 Zakona, propisano je da glavni državni arhitekta: 1) 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); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu

oblikovanja i materijalizacije i 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Saglasnost iz stava 4 tačke 1, 2, 4 i 5 ovog člana daje se rješenjem u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva – stav 6 član 87 Zakona.

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 84 stav 1 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list CG", br. 2/18, 34/19 i 38/20), propisano je da opština može imati glavnog gradskog arhitekta, koji vrši poslove propisane zakonom kojim se uređuje planiranje prostora i izgradnja objekta.

Saglasnost glavnog državnog, odnosno glavnog gradskog arhitekta, se izdaje u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 2 i stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Urbanističko – tehničkim uslovima u okviru DUP-a „Naselje 1. maj”, definisano je da se objekti stanovanja srednje gustine predviđaju u zonama planiranim za kolektivno stanovanje. Kolektivni stambeni objekti moraju ispunjavati sljedeće uslove:

- Spratnost za kolektivno stanovanje je  $Pv+2+M$  do  $Po+Pv+4+M$ ;
- Spratne visine moraju biti usklađene sa postojećim okolnim objektima;
- Materijali za spoljnu obradu fasada treba da se usklade sa materijalima na okolnim objektima i šireg naselja.

uz planiranu prosječnu bruto gustinu naseljenosti:

- Kolektivno stanovanje: 200-250 st/ha;
  - Kolektivno stanovanje sa djelatnostima: 150-200 st/ha,
- uz planiranu spratnost od  $P+1+Pk$  do  $Pv+4+M$ .

Objekti za kolektivno stanovanje sa djelatnostima moraju ispunjavati sljedeće uslove:

- Spratnost objekata je do maksimalno  $Po+Pv+4+M$ , a na uglovima i uz jače saobraćajnice do  $Po+Pv+5+M$ ;
- Spratne visine moraju biti usklađene sa postojećim okolnim objektima;
- U stambeno poslovnim objektima podrume, prizemlja i eventualno sprat se mogu koristiti za poslovne namjene. Prizemlja sa poslovnom namjenom su predviđena veće spratne visine (4.50-5.50 m) radi ostavljanja prostora za neophodne instalacije u spušenom plafonu;
- Stambeni spratovi su normalne spratne visine (oko 3.0 m);
- Materijali za spoljnu obradu fasada treba da se usklade sa materijalima na postojećim okolnim objektima.

Prema GUR-u za stambena područja veće gustine stanovanja (SVG) u centralnim djelovima naselja, odnosno urbanim centrima i uz značajnije saobraćajnice dozvoljava se

indeks izgrađenosti maksimalno 2,0, a indeks zauzetosti 0,6. Pri tome se preporučuje 15m<sup>2</sup> zelenih površina za stanovanje na urbanističkoj parceli.

Na površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i prodavnice (do 450m<sup>2</sup>) i zanatske radnje (do 150m<sup>2</sup>) koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti (do 250m<sup>2</sup>) i manji objekti za smještaj, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

Predmetni planski dokument ne sadrži tabelarni dio sa urbanističkim parametrima i podacima o urbanističkim parcelama.

Uvidom u grafički dio plana konstatovano je sljedeće:

- prema listu 04 Planirana namjena površina, urbanistička parcela br. UP 204 je namjene „stanovanje velike gustine“;
- u listu 05 Plan parcelacije definisane su koordinate urbanističke parcele, čija površina iznosi 547,43m<sup>2</sup>;
- u listu 06 Plan regulacije definisane su koordinate regulacione i građevinske linije, horizontalni gabariti objekta, površine 279,79m<sup>2</sup>, kao i vertikalni gabarit – P+4+M (bruto građevinska površina objekta se dobija po računici horizontalni x vertikalni gabarit, odnosno 1.678,74m<sup>2</sup>).

Imajući u vidu nedovoljno precizne uslove planskog dokumenta, obrađivač planskog dokumenta – MonteCEP, dostavio je tumačenje da su preporučeni uslovi za stanovanje velike gustine (SVG) iz važećeg GUR-a Podgorice dati orijentaciono, kao preporuka na nivou zone ili bloka i da se ne odnose na pojedinačne urbanističke parcele. Obrađivač dalje navodi da zbog nedostatka numerički izraženih kapaciteta urbanističkih parcela u izvornom rješenju DUP-a „Naselje 1. maj“, nije bilo moguće izraditi odgovarajuću tabelu sa kapacitetima u novom rješenju DUP-a izrađenom u skladu sa članom 162c Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Zbog toga je urbanističko – tehničke uslove koji se odnose na planirane kapacitete po urbanističkim parcelama moguće izdati isključivo na osnovu grafičkih priloga 05 “Plan parcelacije” i 06 “Plan regulacije”, direktnim očitavanjem dimenzija planiranih gabarita objekta i predviđene spratnosti, kao što je bio slučaj i sa prethodnim rješenjem DUP-a.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je planirana izgradnja objekta bruto građevinske površine 1.729,31m<sup>2</sup>, te da je van definisanih gabarita objekta i van građevinskih linija projektovana površina za terase, odnosno balkone, na etažama iznad prizemlja. Samim tim nisu ispoštovani uslovi koji se tiču dozvoljene maksimalne bruto građevinske površine objekta i odnosa objekta prema građevinskoj liniji.

Planskim dokumentom se ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira nadstrešnica ili erkeri u širini od 1.5-2.0 metara radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora.

S obzirom na to da nije jasno precizirano da li je u ovom slučaju moguće projektovati terase i balkone, da li je moguće projektovati ih van građevinskih linija i van definisanih gabarita objekata i da li se njihova površina uračunava u maksimalnu dozvoljenu bruto građevinsku

površinu, obratili smo se obrađivaču planskog dokumenta, i dobili tumačenje br. UP I 30-332/22-179/2 od 21. juna 2022. godine, u kom se navodi da je erkere moguće projektovati prema smjernicama Plana, isključivo u svrhu zaštite od padavina i sunca, te da takve forme ne ulaze u BGP jer nemaju korisnu površinu. Balkoni ulaze u BGP, pa je predloženo projektovanje lođa u okviru zadanog gabarita objekta jer Plan ne daje mogućnost projektovanja balkona konzolnog tipa koji prelaze građevinsku liniju.

Imajući u vidu sve gorenavedeno, zaključeno je da idejno rješenje nije usaglašeno sa osnovnim urbanističkim parametrima zadanim planskim dokumentom (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti i odnos prema građevinskoj liniji).

O navedenom, imenovana je obaviještena aktom Službe glavnog gradskog arhitekta, br. UP I 30-332/22-179/3 od 29. juna 2022. godine, u kome je ista pozvana da se shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) u roku od osam dana izjasni na rezultate ispitnog postupka na način što će dostaviti izmijenjeno idejno rješenje u skladu sa gorenavedenim primjedbama i zakonskim propisima.

Uz akt je dostavljeno i tumačenje obrađivača planskog dokumenta - MonteCEP i data je napomena da će nakon dostavljanja izmijenjenog idejnog rješenja glavni gradski arhitekta dati mišljenje na oblikovanje i materijalizaciju objekta.

Investitor je aktom br. UP I 30-332/22-179/4 od 18. avgusta 2022. godine, dostavila obavještenje o rezultatima ispitnog postupka na način što je konstatovano da „ne postoje razlozi koji bi osporili izdavanje saglasnosti na idejno rješenje objekta na urbanističkoj parceli br. UP 204, u zahvatu tretiranog plana.”

Idejno rješenje nije izmijenjeno u skladu sa primjedbama ovog organa u pogledu njegove neusaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Sagledavajući činjenično stanje stvari i nakon izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, glavni gradski arhitekta je našao da se nisu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje glavnog poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 204, koju čini kat. parcela br. 103/21 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj” („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/20), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

**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.



Dostavljeno:

- Miji Šaković;
- Arhivi.