



Broj: UP I 30-332/23-186/3 19. decembar 2023. godine

Za: **DOM INVEST doo**  
Ul. nova dalmatinska br. 69, Podgorica

Veza: UP I 30-332/23-186 od 9. juna 2023. godine

**Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka**

Poštovani,

Aktom br. UP I 30-332/23-186 od 9. juna 2023. godine, i dopunom dokumentacije br. UP I 30-332/23-186/2 od 26. oktobra 2023. godine obratili ste se Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta sa djelatnostima na dijelu urbanističke parcele br. 5b-133, podblok 5a, blok 5, kog čine kat. parcele br. 513/2 i 514/2 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 19/09).

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, 82/20, 86/22 i 4/23), 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.

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Planskim dokumentom DUP „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ – Izmjene i dopune definisane su dvije vrste građevinskih linija i to *obavezujuća građevinska linija* koja predstavlja liniju na kojoj se mora graditi budući objekat i *neobavezujuća (pomoćna) građevinska linija* do koje se može graditi objekat. Građevinske linije definisane su rastojanjem u odnosu na regulacionu liniju ili odstojanjem u odnosu na osovinu saobraćajnice. Sve obavezujuće građevinske linije definisane su analitički. Građevinske linije i koordinate tačaka građevinskih linija date su na grafickom prilogu br. 07 *Regulaciono nivelacioni plan*. Uvidom u idejno rješenje utvrđeno je da nisu pravilno nanešene *obavezujuće građevinske linije* definisane koordinatama br. 448, 449 i 1011. S tim u vezi pravilno prikazati zadate građevinske linije na odgovarajućim grafičkim priložima i iskotirati. Takođe neophodno je sve djelove objekta projektovati u okviru zadatah građevinskih linija.

U tekstualnom dijelu DUP-a a „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ – Izmjene i dopune definisano je da visina nadzitka potkrovne etaže iznosi najviše 1,5 m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. Uvidom u idejno rješenje konstatovano je da je visina nadzitka u najvećem dijelu potkrovne etaže veća od planom propisane.



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

Uslovima za izgradnju objekata individualnog stanovanja sa više stanova dozvoljena je izgradnja erkera (ispusta, balkona...) na etažama iznad prizemne i to na min visini od 4,0 m od kote terene ispod. Maksimalna veličina erkera je od 0,5 do 0,8 m i može se predvidjeti na maksimalno 50% fasade. Idejnim rješenjem projektovani su erkeri dimenzije prepusta od 1,31 m čime je prekoračena maksimalna dozvoljena dužina prepusta.

Uvidom u grafički prilog *Situacija postojećeg stanja*, utvrđeno je da lokacija za izgradnju obuhvata dio javne saobraćajnice sa trotoarom čije je izmiještanje sa tog dijela lokacije predviđeno planskim dokumentom. U cilju ostvarivanja funkcije javne saobraćajnice, neophodno je idejnim rješenjem predvidjeti faznu realizaciju parternog uređenja do realizacije planom definisanih saobraćajnica koje tangiraju predmetnu lokaciju.

S obzirom na to da gorenavedeno direktno utiče na oblikovanje objekta i samog prostora u kom se nalazi, nakon dostavljanja izmijenjenog idejnog rješenja glavna gradska arhitektica će dati mišljenje na oblikovanje i materijalizaciju objekta.

Shodno navedenom, potrebno je da u roku od 8 dana postupite po predmetnom obavještenju i dostavite idejno rješenje izrađeno u skladu sa gorenavedenim primjedbama. Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, Vaš zahtjev će biti odbijen.

Srdačan pozdrav,



**Arh. Duška Mačić, dipl.ing.**  
v.d. glavne gradske arhitektice

