



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 30-332/23-312/1

27. decembar 2023. godine

Za: **MM INVEST doo Podgorica i Nikola Rabrenović**  
Ul. Vukice Mitrović, br. 16A/9, Podgorica

Veza: UP I 30-332/23-312 od 19. oktobra 2023. godine

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

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje objekata višeporodičnog stanovanja srednje gustine na urbanističkim parcelama br. H2.24, H2.25 i H2.25, blok 2, zona H, koje čine kat. parcele br. 5008/1, 5008/2 i 5008/3 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18).

Srdačan pozdrav,



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



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

Broj: UP I 30-332/23-312

Podgorica, 27. decembar 2023. godine

Glavna gradska arhitektica, 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, 82/20, 86/22 i 4/23), 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, 10/20, 36/21, 5/22, 30/23 i 42/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora MM INVEST doo Podgorica i Nikole Rabrenovića za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekata višeporodičnog stanovanja srednje gustine na urbanističkim parcelama br. H2.24, H2.25 i H2.25, blok 2, zona H, koje čine kat. parcele br. 5008/1, 5008/2 i 5008/3 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), donijela je

## **R J E Š E N J E**

Investitorima MM INVEST doo Podgorica i Nikoli Rabrenoviću daje se saglasnost na idejno rješenje objekata višeporodičnog stanovanja srednje gustine na urbanističkim parcelama br. H2.24, H2.25 i H2.25, blok 2, zona H, koje čine kat. parcele br. 5008/1, 5008/2 i 5008/3 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), 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 30-332/23-312 od 19. oktobra 2023. godine investitori MM INVEST doo Podgorica i Nikola Rabrenović podnijeli su Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekata višeporodičnog stanovanja srednje gustine na urbanističkim parcelama br. H2.24, H2.25 i H2.25, blok 2, zona H, koje čine kat. parcele br. 5008/1, 5008/2 i 5008/3 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“ („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, 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.



Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća STRELKA doo Bar i odlučila 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 stanovanja male gustine u okviru DUP-a „Zabjelo 8“, naglašeno je da je potrebno koristiti elemente tradicionalne arhitekture, ukomponovane na savremen način. Fasade objekata predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal. Objekte postavljati u skladu sa položajem i oblikom urbanističke parcele.

Uvidom u DUP „Zabjelo 8“, utvrđeno je da su za urbanističke parcele br. H2.24 (555,46 m<sup>2</sup>), H2.25 (596,57 m<sup>2</sup>) i H2.26 (680,96 m<sup>2</sup>), blok 2, zona H, namjene „stanovanje srednje gustine“, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,30, indeks izgrađenosti 0,90, spratnost objekta P+2. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i UTU*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2m (objekat se može postaviti i na manjem rastojanju uz saglasnost susjeda). Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli. U okviru većih parcela moguće je formirati niz od više lamela ili kompleks pri čemu se objekat može postaviti i na granicu susjedne parcele kao dvojni uz prethodnu saglasnost susjeda s tim što oba objekta moraju predstavljati oblikovnu i prostornu cjelinu. U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža (broj etaža pod zemljom nije ograničen) već je u skladu sa uslovima lokacije. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun BRGP.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja kompleksa objekata na predmetnim urbanističkim parcelama. Na urbanističkoj parceli br. H2.24 predviđen je objekat bruto građevinske površine 499,47 m<sup>2</sup>, sa indeksom zauzetosti 0,30, indeksom izgrađenosti 0.90, spratnosti Su+P+2, u okviru zadatih građevinskih linija. Na urbanističkoj parceli br. H2.25 predviđen je objekat bruto građevinske površine 536,64 m<sup>2</sup>, sa indeksom zauzetosti 0,30, indeksom izgrađenosti 0.90, spratnosti Su+P+2, u okviru zadatih građevinskih linija. Na urbanističkoj parceli br. H2.26 predviđen je objekat bruto građevinske površine 612,60 m<sup>2</sup>, sa indeksom zauzetosti 0,30, indeksom izgrađenosti 0.90, spratnosti Su+P+2, u okviru zadatih građevinskih linija.

Glavna gradska arhitektica donijela 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, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitorima MM INVEST doo Podgorica i Nikoli Rabrenoviću na idejno rješenje objekata višeporodičnog stanovanja srednje gustine na urbanističkim parcelama br. H2.24, H2.25 i H2.25, blok 2, zona H, koje čine kat. parcele br. 5008/1, 5008/2 i 5008/3 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

*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, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.

**VD GLAVNE GRADSKJE ARHITEKTICE**  
**Arh. Duška Mačić, dipl.ing.**



Dostavljeno:

- MM INVEST doo i Nikoli Rabrenoviću;
- Arhivi.