



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-15243/4
Podgorica, 17.02.2025. godine

Aleksandar Terzić

Podgorica
Vojina Katnića br.40

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



MINISTAR
Slaven Radunović

Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-15243/4
Podgorica, 17.02.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Terzić Aleksandra iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „SMART STUDIO“ d.o.o., za izgradnju individualnog stambenog objekta, na kat. parcelama br.1760, 1761 i 1762 sve KO Cijevna, koje obrazuju dio UP 44, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Cijevna 2 dio A“ („Službeni list Crne Gore- br.33/17), Opština Zeta, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Terzić Aleksandru iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „SMART STUDIO“ d.o.o., ovjereno elektronskim potpisom dana 14.02.2025. godine, 09:33:52 + 01'00', za izgradnju individualnog stambenog objekta, na kat. parcelama br.1760, 1761 i 1762 sve KO Cijevna, koje obrazuju dio UP 44, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Cijevna 2 dio A“ („Službeni list Crne Gore- br.33/17), Opština Zeta, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinska površina BRGP= 381, 97m² (planom propisano 495,00 m²), indeks zauzetosti - 0,17 (planom propisano 0,40); indeks izgrađenosti - 0,33 (planom propisano 0,44); spratnost objekta P+2 (planom propisano P+2), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-15243/1 od 20.11.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Terzić Aleksandar iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „SMART STUDIO“ Doo Podgorica, za izgradnju individualnog stambenog objekta, na kat. parcelama br.1760, 1761 i 1762 sve KO Cijevna, koje obrazuju dio UP 44, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Cijevna 2 dio A“ („Službeni list Crne Gore- br.33/17), Opština Zeta.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; 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, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 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; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se

utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: UPUV 71-332/24-98/5 izdati dana 27.08.2024.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Cijevna 2 dio A" ("Službeni list Crne Gore- br.33/17) Opština Zeta, na lokaciji koju čini dio UP 44, koju obrazuju kat.parcele br. 1760, 1761 i 1762 sve KO Cijevna, planirana je namjena stanovanje male gustine.

Na površinama koje su deteljnim urbanističkim planom planirane za stanovanje male gustine formirane su urbanističke parcele od UP2 do UP47. Namjena objekta je stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja i suterena za poslovanje. Maksimalna BGP pod objektom i BGP objekta data je u tabeli u tekstualnom dijelu plana. Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta. Spratnost objekta data je u grafičkom dijelu i tabelarnom prikazu Plana.

Građevinska linija prikazana u grafičkom prilogu, označena sa GL1, takođe predstavlja i građevinsku liniju GL2. Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0 m od granice urbanističke parcele. Građevinska linija prema susjednoj urbanističkoj parceli je na min. 2,00 m, izuzetno ovo odstojanje može biti i manje uz saglasnost susjeda.

Daje se mogućnost izgradnje garaže ili pomoćnog objekta na parceli, maksimalne spratnosti P i površine do 30 m², uz uslov da se ispoštuju planski parametri (odstojanje od susjeda, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti). U zoni zahvata plana parkiranje, za novoplanirane objekte kao i za objekte koji se rekonstruišu u smislu povećanja horizontalnih i vertikalnih gabarita, treba rješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele shodno sledećim normativima: stanovanje (na 1000 m²) 12 parking mjesta. Parkiranje može biti rješeno kao površinsko na parceli ili smješteno u podzemnim etažama ili prizemlju planiranih objekata.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata su date na grafičkim prilogima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova. Projektovanje mansardnog krova nije dozvoljena.

Uređenje slobodnih površina oko objekta zavisi od orijentacije kuće i njenog položaja na parceli. Step en ozelenjenosti je minimum 40% u okviru ove namjene na nivou lokacije ili urbanističke parcele.

Predmet idejnog rješenja je objekat individualnog stanovanja koji je projektovan na lokaciji koju čini dio urbanističke parcele UP 44, koju čine kat.parcele br. 1760, 1761 i 1762 sve KO Cijevna

, u zahvatu DUP-a „Cijevna 2 dio A” Opština Zeta. Lokacija je nepravilnog oblika, a pristup istoj je sa lokalnog puta sa južne strane parcele odakle je i planiran pješački pristup i mirujućí saobraćaj. Sa istočne, zapadne i sjeverne strane parcele nalaze se parcele na kojima su objekti individualnog stanovanja. Teren je u nagibu na sjevernom dijelu dok je ostatak parcele relativno ravan. Na predmetnoj lokaciji nalazi se postojeći objekat spartnosi P.

Planirani objekat je u cjelosti postavljen u okviru granica parcele koja je definisana karakterističnim koordinatnim tačkama i u odnosu na građevinsku liniju koja je data u UT uslovima. Objekat je projektovan kao slobodnostojeći, spratnosti P+2. Prema saobraćajnici odnosno regulacionoj liniji, planom je predviđena građevinska linija grafički i numerički, na udaljenosti od 2 m sa sjeverne, istočne, zapadne strane granice urbanističke parcele, dok sa južne strane je na udaljenost od 4.5 m. Parkiranje je predviđeno u okviru parcele na način da je na parteru planirano četiri parking mjesta, a u sklopu objekta u prizemnoj etaži dva parking mjesta. Na prvom i drugom spratu osim komunikacije nalaze se po dvije stambene jedinice. Krov objekta je projektovan kao kos, nagiba 20°. Projektom je na lokaciji predviđeno 709.07 m² zelenih površina, što iznosi 63% lokacije.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za objekta individualnog stanovanja na lokaciji koju čini dio UP 44, koju obrazuju kat.parcele br. 1760, 1761 i 1762 sve KO Cijevna, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Cijevna 2 dio A” (“Službeni list Crne Gore- br.33/17) Opština Zeta, projektovano od strane „SMART STUDIO” DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 14.02.2025. godine u 09:33:52 + 01'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinska površina BRGP= 381, 97m² (planom propisano 495,00 m²), indeks zauzetosti - 0,17 (planom propisano 0,40); indeks izgrađenosti - 0,33 (planom propisano 0,44); spratnost objekta P+2 (planom propisano P+2), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz Idejno rješenje priložen: Elaborat parcelacije, Izjava odgovornog inženjera sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametra i Izjava ovlašćene geodetske organizacije o lokaciji planiranog objekta i pristupu. Pristup predmetnoj lokaciji omogućen je preko katastarske parcele br. 2950/1 KO Cijevna, nekategorisani put površine 7048 m², LN KO Cijevna svojina Crna Gora, subjekat raspolaganja Glavni grad Podgorica.

Uvidom u List nepokretnosti br.532 KO Cijevna - prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine dana 17.02.2025.godine utvrđeno je da su kat.parcele br. 1760, 1761 i 1762 sve KO Cijevna u svojini Terzić Aleksandra u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Terzić Aleksandru na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, „SMART STUDIO” DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 14.02.2025. godine u 09:33:52 + 01'00', za izgradnju individualnog stambenog objekta, na kat. parcelama br.1760, 1761 i 1762 sve KO Cijevna, koje obrazuju dio UP 44, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Cijevna 2 dio A” (“Službeni list Crne Gore- br.33/17), Opština Zeta.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

