

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-196
Podgorica, 2. septembar 2025. godine

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 22 stav 1 tačka 1, stav 2 tačka 1, stav 3 i stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25), 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 Sanje Mandić i Andrije Mandića za davanje saglasnosti na idejno rješenje individualnog stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 2, zona A, blok 9 koju čini kat. parcela br. 1856 KO Podgroca II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 37/11), donijela je

R J E Š E N J E

Investitorima Sanji Mandić i Andriji Mandiću za davanje saglasnosti na idejno rješenje individualnog stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 2, zona A, blok 9 koju čini kat. parcela br. 1856 KO Podgroca II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 37/11), 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 30-332/25-196 od 22. jula 2025. godine investitori Sanja Mandić i Andrija Mandić podnijeli su Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje individualnog stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 2, zona A, blok 9 koju čini kat. parcela br. 1856 KO Podgroca II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 37/11).

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3.000,0 m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta). Shodno stavu 2 ovog zakona propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3.000,0 m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta. Stavom 3 navedenog zakona propisano je da poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski

arhitekta vrši kao prenesene poslove. Shodno stavu 6 glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća KOMATINA doo Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Uvidom u DUP „Zagorič 2“, utvrđeno je da su za urbanističke parcele br. UP 2, površine 599,69 m², namjene „stanovanje male gustine“, definisani sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,40 (maksimalna površina pod objektom je 239,88 m²), indeks izgrađenosti 1,00 (maksimalna bruto građevinska površina objekta je 599,69 m²), spratnost objekta Su+P+2+Pk. Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Spratnost objekta planirati u skladu sa navedenim odredbama planskog dokumenta. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1,20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju, odnosno 2,20 m ako dolazi do povlačenja zida u odnosu na građevinsku liniju. Maksimalna visina objekta od najniže kote trotoara oko objekta do kote sljemena iznosi 14,00 m. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan nivelacije i regulacije*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2,50 m. Udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta koji se gradi na toj građevinskoj liniji. Udaljenost se može smanjiti na osminu visine objekta, ako objekat na toj strani ne sadrži sobne otvore. Izuzetno, građevinska linija prema susjednoj parceli može biti i na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, uz saglasnost vlasnika susjedne parcele. Građevinske linije ispod površine zemlje mogu biti izvan utvrđenih građevinskih linija na zemlji, djelimično se mogu poklapati sa granicama parcele – lokacije na kojoj se gradi objekat, uz isključivu obavezu i odgovornost investitora da izvođenjem radova i upotrebom objekta ne ugrozi susjedne objekte i parcele. Građevinska linija suterena, za parcele u nagibu iznad pristupne saobraćajnice, je definisana na odstojanju od 3,00 m od regulacione linije, uz mogućnost konzolnog ispusta od 1,00 m. Planom su određene minimalne površine parcela za izgradnju objekata stanovanja malih gustina. Lokacije za izgradnju objekata malih gustina mogu se formirati objedinjavanjem urbanističkih parcela do maksimalne površine određene ovim planom.

Uvidom u DUP „Zagorič 2“ – Izmjene i dopune, utvrđeno je da se na urbanističkoj parceli br. UP 2, namjene „stanovanje male gustine“, površine 599,69 m², nalazi izgrađen stambeni objekat sa pomoćnim objektom, ukupne bruto građevinske površine 541,58, sa indeksom zauzetosti 0,32 i indeksom izgrađenosti 0,90, spratnosti Su+P+1+Pk, P.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana dogradnja i nadgradnja stambenog objekta, čime se bruto građevinska površina objekta uvećava na 472.85 m², sa indeksom zauzetosti 0,34, sa indeksom izgrađenosti 0,91, spratnosti Su+P+2, 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 urbanom postrojenju).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitorima Sanji Mandić i Andriji Mandiću na idejno individualnog stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 2, zona A, blok 9 koju čini kat. parcela br. 1856 KO Podgroca II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 37/11), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25), 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.

GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA

Arh. Duška Mačić, dipl.ing.



Dostavljeno:

- Sanja Mandić i Andrija Mandić;
- Arhivi.