

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-107
Podgorica, 28. oktobar 2025. godine

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 22 stav 1 tačka 1, stav 2 tačka 1 i stav 3 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 Elmina Muratovića za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta individualnog stanovanja na dijelu urbanističke parcele br. UP 2090/226, koju čini kat. parcela br. 2090/226, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Konik Stari Aerodrom" – Izmjene i dopune, Podgorica („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/13), donijela je

R J E Š E N J E

Investitoru Elminu Muratoviću daje se saglasnost na idejno rješenje objekta individualnog stanovanja na dijelu urbanističke parcele br. UP 2090/226, koju čini kat. parcela br. 2090/226, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Konik Stari Aerodrom" – Izmjene i dopune, Podgorica („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/13), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/25-107 od 30. aprila 2025. godine investitor Elmin Muratović podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta individualnog stanovanja na dijelu urbanističke parcele br. UP 2090/226, koju čini kat. parcela br. 2090/226, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Konik Stari Aerodrom" – Izmjene i dopune, Podgorica („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/13).

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 pomenutog 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 ARCHIMAX doo Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Uslovima za oblikovanje i materijalizaciju u okviru DUP-a „Konik Stari aerodrom” – Izmjene i dopune, naglašeno je da je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati u cilju dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata, kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem.

Uvidom u DUP „Konik Stari aerodrom” – Izmjene i dopune, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP 2090/226, namjene „porodično stanovanje”, površine 468,00 m², predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,30 (maksimalna dozvoljena površina prizemlja 140,00 m²), indeks izgrađenosti 0,90 (maksimalna bruto građevinska površina 421,00 m²), spratnost objekta P+2. U tekstualnom dijelu plana navodi se da se potkrovnna etaža, ukoliko se investitor odluči, može pretvoriti u spratnu u kom slučaju je obavezno projektovati ravan krov. Nadalje, navodi se da je građevinska linija data u grafičkom prilogu obavezujuća prema saobraćajnici, dok se prema susjedima mogu primjenjivati tekstualno date smjernice. Građevinska linija objekta prema susjednoj parceli je 2,50 m, izuzetno može biti i manja uz saglasnost susjeda. Step en ozelenjenosti urbanističke parcele za objekte malih i srednjih gustina stanovanja je minimum 40%. Parkiranje planirano za stanovanje shodno normativu 1,1 PM / stanu.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta na dijelu urbanističke parcele (u skladu sa članom 41 Zakona o izgradnji objekta), površine 451,00m², za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri. Objekat bruto građevinske površine 251,70 m², sa indeksom zauzetosti 0.29, indeksom izgrađenosti 0.56, spratnosti P+1, projektovanog u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni broj parking mjesta na urbanističkoj parceli je 2 i ostvaruje se 52,9% zauzetosti zelene površine.

Investitor Elmin Muratović je postupajući po aktima Službe glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/25-107/1 od 22. oktobra 2025. godine dostavio izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku na način što je dostavio idejno rješenje usklađeno sa primjedbama datim od strane ovog organa.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Elminu Muratoviću na idejno rješenje objekta individualnog stanovanja na dijelu urbanističke parcele br. UP 2090/226, koju čini kat. parcela br. 2090/226, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a “Konik Stari Aerodrom” – Izmjene i dopune, Podgorica („Sl. list CG – o.p.”, br. 15/13), 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 objekata („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 8 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.

GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA
Arh. Duška Mačić, dipl.ing.



Dostavljeno:

- Elminu Muratoviću;
- Arhivi.