CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekte

Broj: UP I 30-332/25-170
Podgorica, 26. 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), čl. 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 La Collina Inženjering doo Podgorica, Monte-Plod doo Podgorica, Milena Žarić, Mileva Bulatović, Jadranka Vidaković, Olivera Dobrilović, Vojislav Zindović i Milorad Zindović za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objektana na urbanističkoj parceli UP 431 i djelovima urbanističkih parcela br. UP 423, UP 429, UP 430 koje čine kat. parcele br. 2995/2, 2995/4, 2995/5, 2996, 2998/2, 2998/3, KO Tološi, u zahvatu DUP-a Tološi 2 – dio" – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.", br. 47/16), donijela je :

R J E Š E NJ E

Investitoru La Collina Inženjering doo Podgorica, Monte-Plod doo Podgorica, Milena Žarić, Mileva Bulatović, Jadranka Vidaković, Olivera Dobrilović, Vojislav Zindović i Milorad Zindović daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 431 i djelovima urbanističkih parcela br. UP 423, UP 429, UP 430 koje čine kat. parcele br. 2995/2, 2995/4, 2995/5, 2996, 2998/2, 2998/3, KO Tološi, u zahvatu DUP-a Tološi 2 – dio" – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.", br. 47/16), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom br. UP I 30-332/25-132 od od 27. juna 2025. godine investitor La Collina Inženjering doo Podgorica, Monte-Plod doo Podgorica, Milena Žarić, Mileva Bulatović, Jadranka Vidaković, Olivera Dobrilović, Vojislav Zindović i Milorad Zindović podnio je Službi glavnog gradskog arhitekte zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 431 i djelovima urbanističkih parcela br. UP 423, UP 429, UP 430 koje čine kat. parcele br. 2995/2, 2995/4, 2995/5, 2996, 2998/2, 2998/3, KO Tološi, u zahvatu DUP-a Tološi 2 – dio" – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.", br. 47/16).

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 m^2 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 m^2 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 A-TIM STUDIO DOO Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje u okviru DUP-a „Tološi 2 – dio" – Izmjene i dopune, naglašeno je da je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati u cilju dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Krovovi mogu biti kosi – jednovodni, dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25° (preporuka je 22°). Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta. Moguće je raditi i ravan krov.

Uvidom u DUP „Tološi 2 – dio" – Izmjene i dopune, utvrđeno je da predmetnu lokaciju čini više urbanističkih parcela i to: UP 431 (744,09 m^2), dio UP 423 (449,60 m^2) , dio UP 430 (687,50 m^2) i dio UP 429 (302,10 m^2) ukupne površine 2 181,50. Za navedene parcele predviđena je planska namjena „stanovanje male gustine" uz sledeće urbanističke parametre: za dio UP 429 indeks zauzetosti 0,35 i indeks izgrađenosti 1,00, za urbanističke parcele UP 423, UP 430 i UP 429 431 indeks zauzetosti 0,30 i indeks izgrađenosti 0,80. Za sve predmetne parcele propisana maksimalna dozvoljena spratnost objekta je P+2. Na osnovu navedenih površina i pripadajućih indeksa, maksimalno dozvoljena površina objekta je 669,50 m^2, dok maksimalno dozvoljena bruto razvijena površina BRGP objekta 1 807.05 m^2. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije kao i od susjedne parcele definisana je na grafičkom prilogu *Regulacija i nivelacija*.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta bruto građevinske površine 1.804,60 m^2, sa indeksom zauzetosti 0,30, indeksom izgrađenosti 0,82, spratnosti P+2. Predloženo rješenje je usklađeno sa važećim planskim dokumentom i u potpunosti zadovoljava sve urbanističko-tehničke uslove , uključujući pozicioniranje objekta unutar definisanih građevinskih linija, spratnost, kao i oblikovanje građevinskog volumena.

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 investitoru La Collina Inženjering doo

Podgorica, Monte-Plod doo Podgorica, Milena Žarić, Mileva Bulatović, Jadranka Vidaković, Olivera Dobrilović, Vojislav Zindović i Milorad Zindović na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 431 i djelovima urbanističkih parcela br. UP 423, UP 429, UP 430koje čine kat. parcele br. 2995/2, 2995/4, 2995/5, 2996, 2998/2, 2998/3, KO Tološi, u zahvatu DUP-a Tološi 2 – dio" – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.", br. 47/16), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim 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:
- investitoru
  La Collina Inženjering doo Podgorica i dr.
- Arhivi.