

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-179

Podgorica, 12. novembar 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), 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 PROHOUSE DOO i STUDIO 4B DOO, Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP A₁-UP₁₀, UP A₁-UP₁₁ i UP A₁-UP₁₆, koje čine kat. parcele br. 1962/7, 1962/6, 1962/5 KO Tološi, 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

Investitoru PROHOUSE DOO i STUDIO 4B DOO, Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP A₁-UP₁₀, UP A₁-UP₁₁ i UP A₁-UP₁₆, koje čine kat. parcele br. 1962/7, 1962/6, 1962/5 KO Tološi, 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, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/25-179 od 3. jula 2025. godine investitor PROHOUSE DOO i STUDIO 4B DOO, Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP A₁-UP₁₀, UP A₁-UP₁₁ i UP A₁-UP₁₆, koje čine kat. parcele br. 1962/7, 1962/6, 1962/5 KO Tološi, 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 2

pomenutog zakona propisano je da poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća STUDIO 4B DOO, Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Za izgradnju objekata u okviru DUP-a "Zagorič 2"- izmjene i dopune, u projektovanju objekata potrebno je koristiti kvalitetne savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Za spoljnu obradu objekta preporučuju se savremeni materijali koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rješenja, a istovremeno su dobra zaštita objekta. Odabir krovnog pokrivača vršiti prema projektovanom nagibu krova.

Uvidom u DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune, utvrđeno je da predmetnu lokaciju čini više urbanističkih parcela i to: UP A₁-UP₁₀ (770,14 m²), UP A₁-UP₁₁ (694,67m²) i UP A₁-UP₁₆ (553,33 m²), ukupne površine 2 018,14 m². Za navedene parcele predviđena je planska namjena „stanovanje male gustine“ uz urbanističke parametre: indeks zauzetosti 0,40 i indeks izgrađenosti 1,00. Za sve predmetne parcele propisana maksimalna dozvoljena spratnost objekta je P+2+Pk. Na osnovu navedenih površina i pripadajućih indeksa, maksimalno dozvoljena površina objekta je 807.26 m², dok maksimalno dozvoljena bruto razvijena površina BRGP objekta 2 018.14 m². 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 2 018,07 m², sa indeksom zauzetosti 0,29, indeksom izgrađenosti 1,00 spratnosti P+2+Pk. 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 PROHOUSE DOO i STUDIO 4B DOO, Podgorica na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP A₁-UP₁₀, UP A₁-UP₁₁ i UP A₁-UP₁₆, koje čine kat. parcele br. 1962/7, 1962/6, 1962/5 KO Tološi, 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, 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:

- PROHOUSE DOO i STUDIO 4B DOO, Podgorica;
- Arhivi.