

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-142
Podgorica, 23. decembar 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 LEMARK doo, Budva za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 8, koju čine kat. parcele br. 443 i 444/1 i 445/2, KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Momišići A – dio zone 5“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 23/11), donijela je

R J E Š E N J E

Investitoru LEMARK doo, Budva za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 8, koju čine kat. parcele br. 443 i 444/1 i 445/2, KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Momišići A – dio zone 5“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 23/11), 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 30-332/25-142 od 6. juna 2025. godine investitor LEMARK doo, Budva podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 8, koju čine kat. parcele br. 443 i 444/1 i 445/2, KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Momišići A – dio zone 5“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 23/11).

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 "ARHMARK SOLUTION" DOO, Podgorica i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Uslovima za oblikovanje i materijalizaciju u okviru DUP-a „Momišići A – dio zone 5“ – Izmjene i dopune, propisano je da oblikovanje i arhitektura dograđenih predbašti treba da budu prilagođeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala (u skladu sa materijalom i fasadom zgrade) i tehnologija koji će pružiti maksimalan komfor stanovanja. Materijalizaciju dograđenog prostora i intervencija unutar postojećeg gabarita (na fasadama, podrumu i krovu), potrebno je uskladiti sa materijalizacijom postojećeg objekta i izvesti identično na cijelom objektu.

Uvidom u DUP-a „Momišići A – dio zone 5“ – Izmjene i dopune, utvrđeno je da je na urbanističkoj parceli br. UP 8 (površine 1.209,00 m²), namjene „porodično stanovanje“. Predviđeni urbanistički parametri su: indeks zauzetosti 0,30 i indeks izgrađenosti 0,41. Za sve predmetnu parcelu propisana maksimalna dozvoljena spratnost objekta je P+1+Pk. Na osnovu navedenih površina i pripadajućih indeksa, maksimalno dozvoljena površina objekta je 363,00 m², dok maksimalno dozvoljena bruto razvijena površina BRGP objekta 500,00 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 stambenog objekta površine 499,20 m², za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri. Objekat je bruto građevinske površine 499,20 m², sa indeksom zauzetosti 0,30, indeksom izgrađenosti 1,41, spratnosti Su+P+1, u okviru zadatih građevinskih linija.

Investitor LEMARK doo, Budva je postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/25-142/2 od 29. 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 LEMARK doo, Budva na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 8, koju čine kat. parcele br. 443 i 444/1 i 445/2, KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Momišići A – dio zone 5“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 23/11), 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, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 19/25), 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:

- LEMARK doo, Budva;
- Arhivi.