

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-206
Podgorica, 22. 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 Milana Radulovića, Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta stanovanja sa djelatnostima na urbanističkoj parceli br. UP M14, koju čine kat. parcele br. 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok M“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 42/09), donijela je

R J E Š E N J E

Investitoru Milanu Raduloviću, Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta stanovanja sa djelatnostima na urbanističkoj parceli br. UP M14, koju čine kat. parcele br. 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok M“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 42/09), 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 30-332/25-206 od od 1. avgusta 2025. godine investitor Milan Radulović, Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta stanovanja sa djelatnostima na urbanističkoj parceli br. UP M14, koju čine kat. parcele br. 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok M“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 42/09).

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 nomenitog 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 GOLDEN PROJECT doo, Podgorica i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Urbanističko – tehničkim uslovima u okviru UP-a „Nova varoš – Blok M“ dati su uslovi oblikovanja i materijalizacije za novi planirani objekat. Postojeći objekti mogu da se rekonstruišu – zamjenjuju po elementima datim u grafičkim priložima planskog dokumenta. Dubina objekata je 15 metara po svim etažama, izuzev prvog sprata na kom se sa obje strane osnova prepušta za po 60 cm, a širina je poklopljena sa katastarskim granicama parcela. Krov je ravan sa prodorom vertikalnih komunikacija, a može se koristiti kao krovna terasa ili za postavljanje instalacija i sakupljača alternativnih izvora energije. U visinskoj regulaciji objekata na grafičkim priložima planskog dokumenta su zadati obavezujući elementi koji imaju zadatak da oblikovno povežu usitnjene vlasničke parcele. U okviru zadate visinske regulacije (otvori, atika) moguća je preraspodjela etaža po visini saglasno konkretnoj namjeni uz obavezu poštovanja zadatih fasadnih elemenata. Obrada fasade prizemlja i sprata je oblaganje poliranim kamenom (granit) – predlažu se ploče boje i kvaliteta kao na susjednom pozorištu ili slično, dimenzija 50/50 cm ili 100/50 cm za logično uklapanje u zadate dimenzije fasadnih elemenata, što bi se prikazalo projektima objekata. Ako se izabere drugi kamen, potrebno je u toku realizacije ostvariti jedinstvo – srodnost u formiranju ulične fasade sličnim materijalom (neizvjesna vremenska realizacija po parcelama). Ostale površine su nakon termičke zaštite bojene bijelo. Svi otvori objekata su od aluminijske bravarije u prirodnoj boji aluminijuma, obrađeni mat. U istom materijalu radi se i sunčana zaštita otvora. Eventualni elementi rashladnih uređaja moraju biti postavljeni na lođama ili na krovu, a ne po fasadi što treba riješiti glavnim projektima objekata. U okviru projektovanja objekta preporučuje se primjena materijala i sistema koji povećavaju energetska efikasnost objekata (povećanje termičke zaštite na svim pozicijama objekta, kao i odgovarajuća primjena obnovljivih izvora energije).

Uvidom u UP „Nova varoš – Blok M“, utvrđeno je da je za urbanističku parcelu br. M14, definisana namjena objekta stanovanja sa djelatnostima, u orijentacionom odnosu 50:50. Minimalno je da se poslovanje projektuje u prizemlju i I spratu, ali je moguće raditi i samo poslovni objekat. Bruto površine su date orijentaciono. Objekti su izvedeni kao kuće u nizu sa zajedničkim nosivim zidovima, koji nisu adekvatno ispraćeni kroz vlasničku dokumentaciju. Kako se radi o kamenim zidovima većih debljina, neadekvatna interpretacija granica mogla bi dovesti do pogrešno iskazanih kapaciteta objekata, te spora među susjedima. Prema tabelarnim pokazateljima za urbanističku parcelu br. UP M14, parcela je površine $\sim 432,00\text{m}^2$, i na istoj je predviđen gabarit objekta različite spratnosti prikazan u grafičkom dijelu plana. Objekat je spratnosti Po+P+4 površine prizemlja $215,06\text{ m}^2$, odnosno $1.871,42\text{ m}^2$ bruto građevinske površine.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli UP M14, površine $432,00\text{ m}^2$, za koju su primijenjeni dati urbanistički parametri. Objekat je bruto građevinske površine $1.871,31\text{ m}^2$, sa indeksom zauzetosti 0,49 spratnosti P+2+Pk 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 upravnom postupku).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Milana Radulovića, Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta stanovanja sa djelatnostima na urbanističkoj parceli br. UP M14, koju čine kat. parcele br. 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok M“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 42/09), 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.

Dostavljeno:

- Milana Radulovića;
- Arhivi.

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

