

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-228
Podgorica, 1. 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), 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 Ane Tomić i Stojanke Kalezić za davanje saglasnosti na idejno rješenje kolektivnog stanovanja na dijelu urbanističke parcele br. UP 1a blok 13, kog čine kat. parcele br. 1822/15 i 1820/3 KO Tološi, u zahvatu DUP-a „Stambena zajednica VI Kruševac – dio“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/18), donijela je:

R J E Š E N J E

Investitorkama Ani Tomić i Stojanki Kalezić daje se saglasnost na idejno rješenje kolektivnog stanovanja na dijelu urbanističke parcele br. UP 1a blok 13, kog čine kat. parcele br. 1822/15 i 1820/3 KO Tološi, u zahvatu DUP-a „Stambena zajednica VI Kruševac – dio“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/18), 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 30-332/25-228 od 22. avgusta 2025. godine investitorke Ana Tomić i Stojanka Kalezić podnijele su Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje kolektivnog stanovanja na dijelu urbanističke parcele br. UP 1a blok 13, kog čine kat. parcele br. 1822/15 i 1820/3 KO Tološi, u zahvatu DUP-a „Stambena zajednica VI Kruševac – dio“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/18).

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 SMART STUDIO doo Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Smjernicama za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova u okviru DUP-a „Stambena zajednica VI Kruševac“, moguće je postavljanje slobodnostojećih, dvojnih i objekata u nizu. Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda. Krovove raditi kao ravne ili kose. Gradnju do maksimalne spratnosti je moguće izvoditi fazno, uz odgovarajuću tehničku dokumentaciju, a svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu.

Uvidom u DUP „Stambena zajednica VI Kruševac“, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP 1a, blok 13, površine 358,00m², namjene „stanovanje male gustine“, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti je 0,46 (maksimalna površina pod objektom 163,00 m²), indeks izgrađenosti 1,20 (maksimalna bruto građevinska površina 430,00 m²), spratnost objekta P+2+Pk. Maksimalna dozvoljena visina nadzitka potkrovlja je 1,20m. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Parcelacija, nivelacija i regulacija*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2m, a može iznositi manje uz prethodnu saglasnost susjeda. Ako se podrumaska etaža koristi za parkiranje, gabarit može biti do minimum 1m do susjedne parcele, ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda. Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu 1,1PM na jedan stan. Smjernicama za pejzažno uređenje propisano je da zelene površine treba da zahvataju minimum 30% površine parcele.

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 352,46m², za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri. Objekat bruto građevinske površine 422,71 m², sa indeksom zauzetosti 0,34, indeksom izgrađenosti 1,20, u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni broj parking mjesta na urbanističkoj parceli je 5 i ostvaruje se 35,65% zauzetosti zelene površine.

Investitorke Ana Tomić i Stojanka Kalezić su postupajući po aktima Službe glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/25-228/1 od 17. septembra 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 investitorkama Ani Tomić i Stojanki Kalezić na idejno rješenje kolektivnog stanovanja na dijelu urbanističke parcele br. UP 1a blok 13, kog čine kat. parcele br. 1822/15 i 1820/3 KO Tološi, u zahvatu DUP-a „Stambena zajednica VI

Kruševac – dio“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/18), 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 8 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.



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

Dostavljeno:

- Ani Tomić i Stojanki Kalezić;
- Arhivi.