

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-125
Podgorica, 6. februar 2026. 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, 92/25 i 160/25), 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 MNE UNIVERSAL doo Podgorica i Oseja Nikolić za davanje saglasnosti na idejno rješenje individualnog stanovanja sa više stanova, na dijelu urbanističke parcele UP 5b-136, kojeg čine katastarske parcele br. 519 i 520 KO Podgorica II, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ u Podgorici („Sl. list CG – o.p.“, br. 19/09), donijela je

R J E Š E N J E

Investitorima MNE UNIVERSAL doo Podgorica i Oseja Nikolić daje se saglasnost na idejno rješenje individualnog stanovanja sa više stanova, na dijelu urbanističke parcele UP 5b-136, kojeg čine katastarske parcele br. 519 i 520 KO Podgorica II, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ u Podgorici („Sl. list CG – o.p.“, br. 19/09), 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 30-332/25-125 od 27. maja 2025. godine investitori MNE UNIVERSAL doo Podgorica i Oseja Nikolić podnijeli su Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje individualnog stanovanja sa više stanova, na dijelu urbanističke parcele UP 5b-136, kojeg čine katastarske parcele br. 519 i 520 KO Podgorica II, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ u Podgorici („Sl. list CG – o.p.“, br. 19/09).

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25, 92/25 i 160/25), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3.000,00 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

arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3.000,00 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.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća SENZAL doo Bijelo Polje, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

U skladu Zakonom o izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu uslova iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Urbanističko – tehničkim uslovima za izgradnju objekata individualnog stanovanja u okviru DUP-a „Zagorič 3 i 4 - zona 2“ – Izmjene i dopune, objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći ili dvojni objekti. Izgradnja erkera (ispusta, balkona...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne, i to na minimalnoj visini od 4,00 m od kote terena. Maksimalna veličina erkera je od 0,50 do 0,80 m i može se predvidjeti na maksimum 50% površine fasade. Nagib krovnih ravni iznosi maksimalno 28°. Visina nadzitka potkrovne etaže iznosi najviše 1,50 m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu „kapa“ sa prepustima. Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagođeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će pružiti maksimalan komfor stanovanja.

Uvidom u DUP „Zagorič 3 i 4 - zona 2“ – Izmjene i dopune, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP 5b-136, blok 5b, namjene „individualno stanovanje sa više stanova“, površine 794,00 m², predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,50 (maksimalna površina pod objektom 397,00 m²), indeks izgrađenosti 1,75 (maksimalna bruto građevinska površina objekta 1.390,00 m²), spratnost P+2+Pk. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu Plan regulacije i nivelacije. Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele je 2,50 m (uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na minimum 1,50 m). Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 5,00 m (uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na minimum 3,50 m). Broj mjesta za parkiranje vozila određuje se po principu 1 stan = 1,1 PM.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele (u skladu sa članom 41. Zakona o izgradnji objekta („Sl. list CG“, br. 19/25, 92/25 i 160/25), površine 786,50 m², za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri. Objekat je bruto građevinske površine 1.130,80 m², sa indeksom zauzetosti 0,41, indeksom izgrađenosti 1,43, spratnosti Po+P+2+Pk, u okviru zadatih građevinskih linija.

Investitori MNE UNIVERSAL doo Podgorica i Oseja Nikolić su postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/25-125/1 od 11. novembra 2025. godine, dostavili 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.

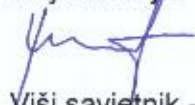
Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitorima MNE UNIVERSAL doo Podgorica i Oseja Nikolić na idejno rješenje individualnog stanovanja sa više stanova, na dijelu urbanističke parcele UP 5b-137, kojeg čine katastarske parcele br. 519 i 520/2 KO Podgorica II, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Zagorič 3 i 4 – zona 2" u Podgorici („Sl. list CG – o.p.“, br. 19/09), 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, 92/25 i 160/25), Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 053/25), 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 8 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.

Obradili:

Viši savjetnik - arhitekta
Maja Milonjić



Viši savjetnik - pravnik
Miloš Popović



GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA

Arh. Duška Mačić, dipl.ing.



Dostavljeno:

- MNE UNIVERSAL doo Podgorica i Oseja Nikolić;
- Arhivi.