

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-126
Podgorica, 17. 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 Hafiza, Denisa i Harisa Novalića za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP B15, koju čine kat. parcele br. 3511/3, 3510, 3552/3 i 4146/2, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a “Drač - za urbanu cjelinu Nova Varoš 1.2” („Sl. list CG – o.p.”, br. 52/18), donijela je,

RJEŠENJE

Investitorima Hafizu, Denisu i Harisu Novaliću daje se saglasnost na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP B15, koju čine kat. parcele br. 3511/3, 3510, 3552/3 i 4146/2, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a “Drač - za urbanu cjelinu Nova Varoš 1.2” („Sl. list CG – o.p.”, br. 52/18), 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 30-332/25-126 od 27. maja 2025. godine investitori Hafiz, Denis i Haris Novalić podnijeli su Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP B15, koju čine kat. parcele br. 3511/3, 3510, 3552/3 i 4146/2, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a “Drač - za urbanu cjelinu Nova Varoš 1.2” („Sl. list CG – o.p.”, br. 52/18).

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 ovog zakona propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana koji se odnosi na zarade 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 ING INVEST doo Danilovgrad i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Uslovima za objekte namjene centralne djelatnosti u okviru DUP-a „Drač – za urbanu cjelinu Nova varoš 1.2“ u oblikovnom smislu preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi novih objekata mogu biti ravni, nije dozvoljeno izvođenje kosih ili mansardnih krovova.

Uvidom u DUP „Drač – za urbanu cjelinu Nova varoš 1.2“, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP B15 (površine 659,00 m²), namjene centralne djelatnosti, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,50 (maksimalna površina pod objektom iznosi 329,00 m²), indeks izgrađenosti 2,00 (maksimalna bruto građevinska površina objekta iznosi 1.318,00 m²), spratnost objekta Po+P+3. Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) a ne mogu biti veći od 80% površine urbanističke parcele, pod uslovom da su najprije ispunjeni uslovi ozelenjenosti parcele. Minimalni stepen ozelenjenosti je 20%, a broj mjesta za parkiranje određuje se po principu 1.1PM na 1 stan, za stanovanje i 1PM na 40,00 m² BGP za poslovanje.

Investitori Hafiz, Denis i Haris Novalić su postupajući po aktima Službe glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/25-126/1 od 7. oktobra 2025. godine i br. UP I 30-332/25-126/3 od 25. decembra 2025. godine, dostavili izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku na način što su dostavili idejno rješenje usklađeno sa primjedbama datim od strane ovog organa.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da planirana izgradnja objekta na urbanističkim parcelam br. UP B15, površine 659,00 m², za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri. Objekat je bruto građevinske površine 931,72 m², sa indeksom zauzetosti 0,35, indeksom izgrađenosti 1,42, spratnosti Po+P+3, projektovan je u okviru zadatah građevinskih linija. Broj parking mjesta je 14 sa stepenom ozelenjenosti 32%, dok je krov u funkciji ekstezivnog ozelenjavanja.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitorima Hafizu, Denisu i Harisu Novaliću na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP B15, koju čine kat. parcele br. 3511/3, 3510, 3552/3 i 4146/2, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Drač - za urbanu cjelinu Nova Varoš 1.2“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18), 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, 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,
Samostalna savjetnica – arhitektica,
Tijana Škatarić, MSc Arch

Tijana Škatarić

Viši savjetnik – pravnik,
Miloš Popović

Miloš Popović

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



Dostavljeno:

- Hafizu, Denisu i Harisu Novaliću;
- Arhivi.