

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-211
Podgorica, 26. januar 2026. 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 i 92/25), 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 Vujačić Alekse za davanje saglasnosti na idejno rješenje individualnog stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP E3206, zona E, koju čini kat. parcela br. 3206, KO Podgorica III, u zahvatu UP-a „Stara Varoš“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/12), donijela je,

R J E Š E N J E

Investitoru Aleksi Vujačiću daje se saglasnost na idejno rješenje individualnog stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP E3206, zona E, koju čini kat. parcela br. 3206, KO Podgorica III, u zahvatu UP-a „Stara Varoš“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/12), 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 30-332/25-211 od 7. avgusta 2025. godine, investitor Aleksa Vujačić podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje individualnog stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP E3206, zona E, koju čini kat. parcela br. 3206, KO Podgorica III, u zahvatu UP-a „Stara Varoš“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/12).

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 3.000,00 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 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. 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 privrednog društva MMK CONTROL doo Bar, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Uslovima za oblikovanje i materijalizaciju u okviru UP-a „Stara Varoš“ – Izmjene i dopune, propisuje se da oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata potrebno je voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno uvažiti načela jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Raspored otvora prozora i vrata (jedna, dvije ili više prozorskih osa na glavnoj fasadi), njihove proporcije i obradu predvidjeti po uzoru na rješenja iz tradicionalne arhitekture. Zaštitu otvora predvidjeti škurima, tipa „puna“ ili „finta grilja“. Isključuje se upotreba roletni. Prozori i vrata su obavezno od drveta, a boja je u prirodnoj boji drveta i tonirana premazima sandolina. Rješenje krova je na dvije ili na četiri vode. Nagiv krovnih ravni je od 18 do 25°. Visina nadzotka je 0.00 cm. Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu ili sličan mediteran crijep tamnocrvene boje. Fasade predvidjeti u kamenu, i to prizemlja obavezno, a etaže spratova moguće je graditi u savremenim materijalima i obraditi u malteru, a potom bojiti u svijetlom, pastelnom tonu. Ukoliko fasada nije od kamena, obavezna je obrada u malteru.

Uvidom u UP-a „Stara Varoš“ – Izmjene i dopune, utvrđeno je da za urbanističku parcelu br. UP E3206, zona E (površine 298,00 m²), namjene „stanovanje srednje gustine“, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,40 (maksimalna površina pod objektom 106,00 m²), indeks izgrađenosti 0,70 (maksimalna bruto građevinska površina objekta 212,00 m²), spratnost objekta P+1. Građevinska linija je ovim Planom prikazana na način da se poklapa sa linijama horizontalnog gabarita objekta, bilo da se radi o dogradnji postojećeg ili izgradnji novog objekta. Osnova svakog postojećeg objekta prikazana je na svim grafičkim priložima plana. Horizontalna regulacija objekata predviđenih za rekonstrukciju poklapa se sa stanjem postojećih objekata.

Nakon uvida u projektnu dokumentaciju, u sprovedenom ispitnom postupku Glavna gradska arhitektica uputila je investitoru obavještenje br. UP I 30-332/25-211 od 15. oktobra 2025. godine, kojim je istom ukazano na nedostatke u projektnoj dokumentaciji, pa je isti upućen da dopuni projektnu dokumentaciju na način kako je to ukazano predmetnim obavještenjem.

Investitor je postupajući po gorenavedenim obavještenjem, 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.

Uvidom u dopunjenu projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta na pripadajuću urbanističku parcelu površine 298,00 m², ukupne bruto građevinske površine objekta 199,40 m², sa neto površinom zauzetosti 101,45 m², spratnosti P+1, projektovan je u okviru zadatih građevinskih linija.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Aleksi Vujačiću na idejno rješenje individualnog stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP E3206, zona E, koju čini kat. parcela br. 3206, KO Podgorica III, u zahvatu UP-a „Stara Varoš” – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/12), 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 i 92/25), Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 53/25), 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.

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



Dostavljeno:

- Aleksi Vujačiću;
- Arhivi.