

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/26-19
Podgorica, 19. mart 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, 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 GOOD FOOD doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, na urbanističkim parcelama br. UP32 i UP32a, koje čine kat. parcele br. 321/9, 321/2, 247/5, 321/7, 321/5 i 247/4, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a “Drač - Cvijetin brijeg” – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18), donijela je,

R J E Š E N J E

Investitoru GOOD FOOD doo Podgorica, daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP32 i UP32a, koje čine kat. parcele br. 321/9, 321/2, 247/5, 321/7, 321/5 i 247/4, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a “Drač - Cvijetin brijeg” – Izmjene i dopune („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 30-332/26-19 od 30. januara 2026. godine, investitor GOOD FOOD doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP32 i UP32a, koje čine kat. parcele br. 321/9, 321/2, 247/5, 321/7, 321/5 i 247/4, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a “Drač - Cvijetin brijeg” – Izmjene i dopune („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 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 STUDIO MLV doo Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Uslovima za oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru DUP-a „Drač – Cvijetin brijeg“ propisano je da je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati u cilju dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata i krovni pokrivač predvidjeti od kvalitetnih i trajnih materijala. Nagib krovnih ravni je oko 20°. Krovni pokrivač je crijep, keramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal. Fasade novoplaniranih poslovnih objekata predvidjeti od savremenih materijala (strukturalne i polustrukturalne fasade i sl). Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od eloksirane bravarije ili visokokvalitetne stolarije bojene pažljivo odabranim bojama, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora. Preporučuje se za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1,5.

Uvidom u DUP „Drač – Cvijetin brijeg“, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP 32, površine 829,00 m² predviđeni sljedeći urbanistički parametri: maksimalna površina pod objektom 240,00 m² i maksimalna bruto građevinska površina 1.040,00 m², dok je planom za urbanističku parcelu br. UP 32a, površine 651,00 m² maksimalna dozvoljena površina pod objektom je 160,00 m², a maksimalna bruto građevinska površina 720,00 m². Navedene urbanističke parcele su namjene „stanovanje“ i na njima je dozvoljeno graditi objekte spratne visine P+2+Pk do P+3+Pk, uz mogućnost izgradnje suterenske etaže u zavisnosti od konfiguracije terena. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Parcelacija i regulacija*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2m. Objekat se može postaviti i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda. Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje, gabarit može biti do minimum 1m do susjedne parcele. Urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora. Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi i udruživanjem formiraju veće urbanističke parcele, indeks zauzetosti je max. 0.4. Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu 1,1PM na jedan stan. Smjernicama za pejzažno uređenje potrebno je formirati dio zelene površine koji će zadovoljiti potrebe ljudi koji žive u ovakvoj vrsti objekata.

Glavna gradska arhitektica donijela je prvostepeno rješenje bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka, s obzirom na to da je zahtjev u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta na lokaciji koja se formira udruživanjem urbanističkim parcela br. UP 32 i UP 32a, ukupne površine 1.480,00m². Planirani objekat je bruto građevinske površine 1.759,90 m², površine

pod objektom 400,00 m², spratnosti Su+P+2+Pk do Su+P+3+Pk, projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni broj parking mjesta je 29, i stepen ozelenjenosti u iznosu od 29,7% ukupne površine lokacije.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru GOOD FOOD doo Podgorica na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP32 i UP32a, koje čine kat. parcele br. 321/9, 321/2, 247/5, 321/7, 321/5 i 247/4, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Drač - Cvijetin brijeg" – Izmjene i dopune („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.

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



Dostavljeno:

- GOOD FOOD doo Podgorica
- Arhivi.