

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-158
Podgorica, 9. april 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), člana 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, 42/23 i 6/26) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora Ivanović Nenada, Ivanović Simonović Mirjane i Ivanović Draška za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 24 i UP 25, koje čine kat. parcele br. 302/1 i 303/1, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Drač – Cvijetin brijeg“ („Sl. list CG - o.p.“, br. 52/18), donijela je,

R J E Š E N J E

Investitorima Ivanović Nenadu, Ivanović Simonović Mirjani i Ivanović Drašku daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 24 i UP 25, koje čine kat. parcele br. 302/1 i 303/1, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Drač – Cvijetin brijeg“ („Sl. list CG - o.p.“, br. 52/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/25-158 od 23. juna 2025. godine investitori Ivanović Nenad, Ivanović Simonović Mirjana i Ivanović Draško podnijeli su Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 24 i UP 25, koje čine kat. parcele br. 302/1 i 303/1, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Drač – Cvijetin brijeg“, Opština Podgorica.

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 CDC Project 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, ćeramida, 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 24, površine 531,00 m² predviđeni sljedeći urbanistički parametri: maksimalna površina pod objektom 212,00 m² i maksimalna bruto građevinska površina 1060,00 m². Planom je za urbanističku parcelu br. UP 25, površine 274,00 m² maksimalna dozvoljena površina pod objektom je 110,00 m², a maksimalna bruto građevinska površina 440,00 m². Navedene urbanističke parcele su namjene „stanovanje“. Na urbanističkoj parceli br. UP 24 dozvoljeno je graditi objekte do spratne visine P+3+Pk, dok je na urbanističkoj parceli br. UP 25 dozvoljeno graditi objekte spratne visine P+2+Pk, uz mogućnost izgradnje suterenske etaže na obje parcele. 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 2,00 m. Objekat se može postaviti i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda. Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje, gabarit može biti do minimum 1,00 m do susjedne parcele. Urbanističke parcele date u grafičkim priložima 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 1PM na jedan stan. Smjernicama za pejzažno uređenje potrebno je obezbijediti dio zelene površine koji će zadovoljiti potrebe ljudi koji žive u objektima.

Investitori Ivanović Nenad, Ivanović Simonović Mirjana i Ivanović Draško su postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/25-158 od 17. oktobra 2025. godine, dostavili izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka u smislu člana 111 i 112 Zakona o upravnom postupku, na način što su dostavili idejno rješenje usklađeno sa primjedbama datim od strane ovog organa.

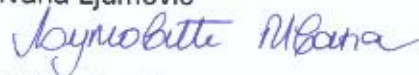
Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta na lokaciji koja se formira udruživanjem urbanističkim parcela br. UP 24 i UP 25, ukupne površine 805,00 m², ukupne površine pod objektom 322,00 m² i ukupne bruto građevinske površine 1500,00 m². Planirani objekat je bruto građevinske površine 1.455,61 m², površine pod objektom 319,84 m², spratnosti Su+P+3+Pk, projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni broj parking mjesta je 26PM, dok ostvareni procenat ozelenjenosti iznosi 22,20% ukupne površine parcela.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitorima Ivanović Nenadu, Ivanović Simonović Mirjani i Ivanović Drašku na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 24 i UP 25, koje čine kat. parcele br. 302/1 i 303/1, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Drač – Cvijetin brijeg“ Podgorica, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim 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. 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.

Obradili,
Samostalna savjetnica – arhitektica,
Ivana Ljumović



Viši savjetnik – pravnik,
Miloš Popović



Dostavljeno:

- Ivanović Nenadu, Ivanović Simonović Mirjani
i Ivanović Drašku;
- Arhivi.