

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-331
Podgorica, 24. april 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, 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 PROHOUSE doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta stanovanja na urbanističkim parcelama br. UP A17-UP15 i A17-UP16, koje čine kat. parcele br. 1754/8, 1754/9, 1755/1 i 1755/2, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“- izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 37/11), donijela je,

R J E Š E N J E

Investitoru PROHOUSE doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje objekta stanovanja na urbanističkim parcelama br. UP A17-UP15 i A17-UP16, koje čine kat. parcele br. 1754/8, 1754/9, 1755/1 i 1755/2, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“- izmjene i dopune, 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 30-332/25-331 od 17. decembra 2025. godine investitor PROHOUSE doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta stanovanja na urbanističkim parcelama br. UP A17-UP15 i A17-UP16, koje čine kat. parcele br. 1754/8, 1754/9, 1755/1 i 1755/2, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“- izmjene i dopune.

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata 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 istog člana 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 istog člana 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 privrednog društva STUDIO 4B doo Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

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

Naime, za izgradnju objekata u okviru DUP-a "Zagorič 2"- izmjene i dopune, u projektovanju objekata potrebno je koristiti kvalitetne savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Za spoljnu obradu objekta preporučuju se savremeni materijali koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rješenja, a istovremeno su dobra zaštita objekta. Odabir krovnog pokrivača vršiti prema projektovanom nagibu krova.

Uvidom u DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune, utvrđeno je da predmetnu lokaciju čini više urbanističkih parcela i to: UP A17-UP15 (937,72 m²), UP A17-UP16 (882,10m²), ukupne površine 1.819,82 m². Za navedene parcele predviđena je planska namjena „stanovanje male gustine“ uz urbanističke parametre: indeks zauzetosti 0,40 i indeks izgrađenosti 1,00. Za sve predmetne parcele propisana maksimalna dozvoljena spratnost objekta je P+2+Pk.. Na osnovu navedenih površina i pripadajućih indeksa, maksimalno dozvoljena površina objekta je 682,48 m², dok maksimalno dozvoljena bruto razvijena površina BRGP objekta 1.706,22 m². Udaljenost građevinske linije od regulacione linije kao i od susjedne parcele definisana je na grafičkom prilogu *Regulacija i nivelacija*.

U okviru urbanističkih parcela procenat zelenih površina mora biti najmanje 30%, dok se broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu 1,1 PM na jedan stan.

Investitor PROHOUSE doo Podgorica je postupajući po aktima Službe glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/25-331/1 od 19. februara 2026. godine i br. UP I 30-332/25-331/3 od 27. marta 2026. godine, dostavio izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka u smislu člana 111 i 112 Zakona o upravnom postupku, na način što je dostavio idejno rješenje usklađeno sa primjedbama datim od strane ovog organa.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta bruto građevinske površine 1.705,53 m², sa indeksom zauzetosti 0,35, indeksom izgrađenosti 0,99, spratnosti Po+P+2+Pk. U okviru situacije na kojoj je planirana izgradnja objekta planirano je 27 parking mjesta i ostvareno je 682,35 m² zelene površine odnosno 40%. Predloženo rješenje je usklađeno sa važećim planskim dokumentom i u potpunosti zadovoljava sve urbanističko-tehničke uslove, uključujući pozicioniranje objekta unutar definisanih građevinskih linija, spratnost, kao i oblikovanje građevinskog volumena.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru PROHOUSE doo Podgorica na idejno rješenje objekta stanovanja na urbanističkim parcelama br. UP A17-UP15 i A17-UP16, koje čine kat. parcele br. 1754/8, 1754/9, 1755/1 i 1755/2, KO Podgorica II, u

zahvatu DUP-a „Zagorič 2“- izmjene i dopune, 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 ovjere 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:

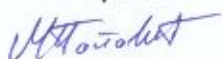
Samostalna savjetnica - arhitektica

Ivana Ljumović



Viši savjetnik - pravnik

Miloš Popović



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



Dostavljeno:

- PROHOUSE doo Podgorica;

- Arhivi.