

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-319
Podgorica, 30. 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), 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 Obradović Milisava za davanje saglasnosti na idejno rješenje porodičnog stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 14, zona B, koju čini kat. parcela br. 4447/231, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 5“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), donijela je,

R J E Š E N J E

Investitoru Obradović Milisavu daje se saglasnost na idejno rješenje porodičnog stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 14, zona B, koju čini kat. parcela br. 4447/231, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 5“, 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 30-332/25-319 od 8. decembra 2025. godine investitor Milisav Obradović podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje porodičnog stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 14, zona B, koju čini kat. parcela br. 4447/231, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 5“.

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 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 člana zakona propisano je da poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Shodno stavu 6 istog člana Glavni državni arhitekta odnosno Glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata propisano je da na dijelu urbanističke parcele može se graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane privrednog društva KONTRAST STUDIO doo Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Shodno datim pravilima za izgradnju objekata stanovanja male gustine u okviru DUP-a „Zagorič 5“, naglašeno je da je potrebno koristiti elemente tradicionalne arhitekture, ukomponovane na savremen način. Fasade objekata predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal. Objekte postavljati u skladu sa položajem i oblikom urbanističke parcele.

Uvidom u DUP „Zagorič 5“, utvrđeno je da su za dio urbanističke parcele br. UP 14, zona B, površine 450,00 m², namjene „stanovanje male gustine“, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,30 (maksimalna površina pod objektom 81,00 m²), indeks izgrađenosti 0,90 (maksimalna bruto građevinska površina objekta 243,90 m²), spratnost objekta P+2. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i UTU*, 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 rastojanju uz saglasnost susjeda). Objekat postavljati kao slobodnostojeći na parceli. Prema smjernicama iz plana u okviru ove namjene, parkiranje je potrebno obezbijediti u okviru parcele, na 1000 m² - 12 parking mjesta, dok minimalni procenat zelenih površina, u okviru ove namjene, na urbanističkoj parceli iznosi 40% od ukupne površine parcele.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je na dijelu urbanističke parcele (u skladu sa članom 41 Zakona o izgradnji objekata), br. UP 14, zona B, koju čini kat. parcela br. 4447/231, KO Podgorica II, površine 450,00 m², planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta bruto građevinske površine 156,36 m², ostvarenog indeksa zauzetosti 0,29, indeksa izgrađenosti 0,58, spratnosti P+1, u okviru zadatih građevinskih linija. Na predmetnoj parceli nije planirana izgradnja pomoćnih objekata. U okviru parcele su planirana dva parking mjesta i predviđeno 110,80 m² pod zelenom površinom odnosno 41% od ukupne površine parcele.

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).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Obradović Milisavu na idejno rješenje porodičnog stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 14, zona B, koju čini kat. parcela br. 4447/231, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 5“, 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. 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.

Obradila:
Samostalna savjetnica - arhitektica
Tijana Škatarić, MSc Arch

Tijana Škatarić



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

Dostavljeno:

- Milisav Obradović;
- Arhivi.