

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-337
Podgorica, 30. april 2026. godine

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 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), 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 Lulgjuraj Adriana za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 60, blok 1, koju čini kat. parcela br. 546/24, KO Velje brdo, u zahvatu DUP-a „Vraničke njive“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), donijela je,

R J E Š E N J E

Investitoru Lulgjuraj Adrianu daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 60, blok 1, koju čini kat. parcela br. 546/24, KO Velje Brdo, u zahvatu DUP-a „Vraničke njive“, 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 30-332/25-337 od 24. decembra 2025. godine investitor Adrian Lulgjuraj podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 60, blok 1, koju čini kat. parcela br. 546/24, KO Velje brdo, u zahvatu DUP-a „Vraničke njive“.

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 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 pomenutog 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 FETH STUDIO doo Rožaje, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

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

Uslovima za oblikovanje prostora i materijalizaciju u okviru DUP-a „Vraničke njive“, propisano je da je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati u cilju dobijanja homogene slike naselja i grada. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Na postojećem objektu koji se u potpunosti zadržava moguće su intervencije u smislu održavanja, a nadgradnja nad postojećim objektima može se vršiti uz prethodnu provjeru statičke stabilnosti. Prilikom nadgradnje mora se uspostaviti oblikovno jedinstvo čitavog objekta. Nadgrađeni dio i postojeći objekat moraju predstavljati oblikovnu cjelinu kao i cjelinu u smislu materijalizacije. Na donjim etažama izvršiti sve intervencije koje su neophodne u postizanju jedinstvenog objekta. Krovovi mogu biti kosi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. „kapa“ sa prepustima. Krovni pokrivač je crijep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal. Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili aluminijumska bravarija odnosno PVC, u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta. Tavanski prostor u okviru objekta se može koristiti za stanovanje ukoliko visina zbog raspona krovne konstrukcije dozvoljava organizaciju stambenih prostorija, pri čemu se mogu praviti uvučene lođe, a osvjetljenje može biti preko uvučenih lođa, krovnih prozora ili badža.

Uvidom u DUP „Vraničke njive“, utvrđeno je da je urbanistička parcela br. UP 60, blok 1, površine 573,27 m², namjene površina – „stanovanje male gustine“. Za predmetnu urbanističku parcelu definisani su sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,30 (maksimalna površina pod objektom 171,98m²), indeks izgrađenosti 0,87 (maksimalna bruto građevinska površina 500,00m²), spratnost objekta P+1+Pk. Maksimalna visina nadzitka potkrovlja mora biti 1.2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2m. Potrebno je predvidjeti četiri parking mjesta, dok je smjernicama za pejzažno uređenje propisano je da zelene površine za ovu namjenu površina treba da zahvataju minimum 30% površine parcele.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta na urbanističkoj parceli površine 573,27 m², za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri. Objekat bruto građevinske površine 285,90 m², sa indeksom zauzetosti 0.28, indeksom izgrađenosti 0.50, spratnosti P+1, projektovanog u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni broj parking mjesta na urbanističkoj parceli su četiri (4), a zelene površine zahvataju 32 % površine urbanističke parcele.

Glavni gradski arhitekta donio 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 Lulgjuraju Adrianu na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 60, blok 1, koju čini kat. parcela br. 546/24, KO Velje brdo, u zahvatu DUP-a „Vraničke njive“, 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.

Obradila,
Samostalna savjetnica – arhitektica,
Tijana Škatarić, MSc Arch

Tijana Škatarić



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

Dostavljeno:

- Adrian Lulgjuraj;
- Arhivi.