

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/26-91
Podgorica, 11. maj 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 Pejović Stefana za davanje saglasnosti na idejno rješenje porodičnog stambenog objekta na kat. parceli br. 1553/20, KO Donji Kokoti, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica („Sl. list CG”, br. 96/25), donijela je,

R J E Š E N J E

Investitoru Pejović Stefanu daje se saglasnost na idejno rješenje porodične stambene zgrade na kat. parceli br. 1553/20, KO Donji Kokoti, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica, 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 30-332/26-91 od 23. marta 2026. godine investitor Stefan Pejović podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje porodičnog stambenog objekta na kat. parceli br. 1553/20, KO Donji Kokoti, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica

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.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća MONTENEGRO PROJECT 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.

U tekstualnom dijelu PUP-a navedeno je da se osnovni i pomoćni objekti na parceli postavljaju u zoni dozvoljene gradnje pri čemu se moraju zadovoljiti osnovni urbanistički parametri. U opštim uslovima za uređenje parcele istog poglavlja naglašeno je da teren oko objekta treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja uz preporuku upotrebe kamena ili vertikalnog ozelenjavanja. Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unaprijeđenja pejzažnih karakteristika.

Uvidom u Izmjene i dopune PUP-a Glavnog grada Podgorica utvrđeno je da je na katastarskoj parceli br. 1553/20, KO Donji Kokoti, shodno grafičkom prilogu „Plan namjene površina – opšte kategorije“, planirana namjena „naselja“. Dalje je utvrđeno da na planiranoj namjeni opšte kategorije važe pravila detaljnih kategorija namjene površina, između ostalih i površine za stanovanje (SMG). Za planiranu namjenu, planom je definisana minimalna površina katastarske parcele od 300,00 m² i da je, ukoliko je primjenom indeksa moguće planirati veći BRGP, obavezno planirati više objekata pri čemu je max BRGP pojedinačnog objekta 200,00 m². Na predmetnoj parceli definisani su sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,30, indeks izgrađenosti 0,60, spratnost objekta Po+P+1. Definisano je da je minimalno rastojanje objekta od susjedne parcele 3,00 m, a minimalna rastojanje objekta od regulacione linije 5,00 m. Dozvoljava se i manja udaljenost od navedene ukoliko se pribavi pismena saglasnost vlasnika susjedne parcele. Pomoćni objekti mogu se graditi isključivo kao prizemni i obračunavaju se u ukupnu zauzetost i BRGP. Prema smjernicama iz plana parkiranja obezbijediti u okviru parcele. Minimalni procenat zelenih površina na urbanističkoj parceli iznosi 30%.

Uvidom u idejno rješenje objekta konstatovano je da je na katastarskoj parceli br. 1553/20 KO Donji Kokoti, površine 466,00 m², planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta bruto građevinske površine 139,71 m², ostvarenog indeksa zauzetosti 0,30, indeksa izgrađenosti 0,30, spratnosti P, u okviru zadatih građevinskih linija. Na predmetnoj parceli nije planirana izgradnja pomoćnih objekata. U okviru parcele planirano je jedno parking mjesto i ostvareno 206,34 m² zelenih površina, odnosno 44,26% 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 Pejović Stefanu na idejno rješenje porodičnog stambenog objekta na kat. parceli br. 1553/20, KO Donji Kokoti, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica, 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.

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

Viši savjetnik – pravnik,
Miloš Popović
Miloš Popović

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



Dostavljeno:

- Pejović Stefanu;
- Arhivi.