

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/26-128
Podgorica, 19. 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 Garić Andreja za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 18-7, blok 18, koju čini katastarska parcela br. 1241/2, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Prvoborac“ („Sl. list CG - o.p.“, br. 33/10), donijela je,

R J E Š E N J E

Investitoru Garić Andreju daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 18-7, blok 18, koju čini katastarska parcela br. 1241/2, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Prvoborac“, 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 30-332/26-128 od 7. maja 2026. godine investitor Garić Andrej podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 18-7, koju čini katastarska parcela br. 1241/2, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Prvoborac“.

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 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 BOR BIRO DOO Podgorica, 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.

Za izgradnju objekata individualnog stanovanja u okviru DUP-a „Prvoborac“ naglašeno je da oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagođeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će pružiti maksimalni komfor stanovanja. Objekte stanovanja graditi kao slobodnostojeće ili jednostrano uzidane objekte. Izgradnja erkera (ispusta, balkona...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne, i to na minimum od 4 m od kote terena. Maksimalna veličina erkera je od 0,5 m do 0,8 m i može se predvijeti na maksimum 50% površine fasade. Erkeri mogu prelaziti zadate građevinske linije, ali ne smiju preći granicu urbanističke parcele. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu „kapa“ sa prepustima.

Uvidom u DUP „Prvoborac“ utvrđeno je da su za dio urbanističke parcele br. UP 18-7, blok 18, površine pripadajućeg dijela 434,00 m², predviđeni namjena „individualno stanovanje“ i sljedeći urbanistički parametri: indeks izgrađenosti 0,9 (maksimalna bruto građevinska površina objekta iznosi 390,60 m²), indeks zauzetosti 0,3 (maksimalna površina pod objektom iznosi 130,20 m²) i spratnost P+1+Pk. Objekti po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Kota prizemlja može biti od 0 m do 1,20 m od kote terena. Visina nadzitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,50 m (računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine), odnosno 2.20 m ukoliko dolazi do povlačenja zida u odnosu na građevinsku liniju. Maksimalna visina objekta je 11 m, i to računajući od najniže kote terena oko objekta do sljemena krova. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu Regulacija i nivelacija, dok je minimalno odstojanje objekta od zadnje i bočnih granica parcele 2,0 m, a uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na min 1,50 m. Podzemne etaže mogu se graditi i van zadatih građevinskih linija, ali u granicama urbanističke parcele. Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu 1,1 PM na 1 stan i 1,0 PM na 50 m² BRGP-a. Procenat nezastrih, zelenih površina mora biti najmanje 30%. U prizemljima ili dijelu prizemlja se mogu organizovati djelatnosti koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda (npr. trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, i sl. a prema propisima za svaku od ovih djelatnosti). Udio djelatnosti može biti maksimalno 30% od ukupne BGP objekta.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da na dijelu urbanističke parcele br. UP 18-7, planirana izgradnja stambenog objekta bruto građevinske površine 260,26 m², indeksa izgrađenosti 0.60, površine pod objektom 130,13 m², indeksa zauzetosti 0.30 i spratnosti P+1. Kota prizemlja je na visini 0,10 m od kote terena. Ukupna visina objekta je 7,80 m. Planirani objekat projektovan je u okviru zadatih građevinskih linija. U okviru urbanističke parcele planirana su 4 parking mjesta i 30,00% zauzetosti zelenih površina. U dijelu prizemlja organizovana je djelatnost poslovanje ukupne površine 68,90 m², odnosno 26,32 % od ukupne BGP objekta.

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 Garić Andreju na idejno rješenje stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 18,7, koju čini katastarska parcela br. 1241/2, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Prvoborac“, 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
Marija Šćepanović Boljević



Viši savjetnik - pravnik
Miloš Popović



GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA
Arh. Duška Mačić, dipl.ing



Dostavljeno:

- Garić Andrej,
- Arhivi.