

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/26-94
Podgorica, 3. jun 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), 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 i 42/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora MH BAU doo Rožaje za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 2, zona D, koju čini kat. parcela br. 1674, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Konik sanacioni plan“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 27/10), donijela je,

R J E Š E N J E

Investitoru MH BAU doo Rožaje daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 2, zona D, koju čini kat. parcela br. 1674, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Konik sanacioni plan“ – Izmjene i dopune, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/26-94 od 25. jul 2025. godine investitor MH BAU doo Rožaje podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 2, zona D, koju čini kat. parcela br. 1674, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Konik sanacioni plan“ – 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 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.

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

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 sa 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 „Konik sanacioni plan“ – Izmjene i dopune, naglašeno je da je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati u cilju dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata, kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i stambeno-poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem, sa mogućnošću primjenjivanja i ravnih krovova.

Uvidom u DUP „Konik sanacioni plan“ – Izmjene i dopune, utvrđeno je da je za urbanističku parcelu br. UP 2, zona D, koju čini kat. parcele br. 1674, KO Podgorica III, namjena individualno stanovanje, površine 610,00 m², predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0.40 (maksimalna površina prizemlja 244,00 m²), maksimalna bruto građevinska površina 976,00 m², spratnost objekta P+2+Pk. Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi, indeks zauzetosti je max. 0.40. Visina nadzitka potkrovlja može biti maksimalno 2,00 m. Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Parcelacija*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2,00 m. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda. Daje se mogućnost izgradnje suterena ili podruma. Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1,00m do susjedne parcele. Parkiranje je potrebno obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom prostoru u okviru parcele. Na individualnim parcelama potrebno je obezbijeđeno min. jedno mjesto po stanu. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%. Step en ozelenjenosti u okviru ove namjene je minimum 30% ukupne površine parcele.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta bruto građevinske površine 976,00 m², sa indeksom zauzetosti 0.40, spratnosti Po+P+2+Pk, projektovan je u okviru zadatih građevinskih linija, predviđeno je 16 parking mjesta i ostvareno 244 m² zelenih površina, odnosno 35,09% od ukupne površine parcele.

Glavni gradski arhitekta donio je prvostepeno rješenje bez izjašnjavanja stranki 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 MH BAU doo Rožaje na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 2, zona D, koju čini kat. parcela br. 1674, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Konik sanacioni plan“ – Izmjene i dopune, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim 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,
Viša savjetnica – arhitektica,
Maja Milonjić

Viši savjetnik – pravnik,
Miloš Popović

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



Dostavljeno:

- MH BAU doo Rožaje;
- Arhivi.