

**CRNA GORA**  
**GLAVNI GRAD PODGORICA**  
**Služba glavnog gradskog arhitekta**

Broj: UP I 30-332/25-321  
Podgorica, 10. jun 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 NB BUILD doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje dvojnog stambenog objekta, na urbanističkim parcelama br. UP 6c-180 i 6c-181, zona 6, blok 6c, koje čine katastarske parcele br. 707/2, 708, 709/1, 709/2, 710/1, 710/2, 711/2, KO Podgorica II, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a “Zagorič 3 i 4 – zona 2” u Podgorici („Sl. list CG – o.p.“, br. 19/09), donijela je,

## **RJEŠENJE**

Investitoru NB BUILD doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje dvojnog stambenog objekta, na urbanističkim parcelama br. UP 6c-180 i 6c-181, zona 6, blok 6c, koje čine katastarske parcele br. 707/2, 708, 709/1, 709/2, 710/1, 710/2, 711/2, KO Podgorica II, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a “Zagorič 3 i 4 – zona 2” u Podgorici, u 4+ pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

## **Obrazloženje**

Aktom br. UP I 30-332/25-321 od 28. novembar 2025. godine investitor NB BUILD doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje dvojnog stambenog objekta, na urbanističkim parcelama br. UP 6c-180 i 6c-181, zona 6, blok 6c, koje čine katastarske parcele br. 707/2, 708, 709/1, 709/2, 710/1, 710/2, 711/2, KO Podgorica II, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a “Zagorič 3 i 4 – zona 2” u Podgorici.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 A-TIM STUDIO 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.

Urbanističko – tehničkim uslovima za izgradnju objekata individualnog stanovanja u okviru DUP-a „Zagorič 3 i 4 - zona 2“ – Izmjene i dopune, objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći ili dvojni objekti. Izgradnja erkera (ispusta, balkona...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne, i to na minimalnoj visini od 4,00 m od kote terena. Maksimalna veličina erkera je od 0,50 do 0,80 m i može se predvidjeti na maksimum 50% površine fasade. Nagib krovnih ravni iznosi maksimalno 28°. Visina nadzitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu „kapa“ sa prepustima. Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagođeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će pružiti maksimalan komfor stanovanja.

Uvidom u DUP „Zagorič 3 i 4 - zona 2“ – Izmjene i dopune, utvrđeno je da su za urbanističke parcele br. UP 6c-180 i br. UP 6c-181, zona 6 blok 6c, namjene „individualno stanovanje“, koje je ovim planom organizovano u dva tipa, i to: slobodnostojeći objekti i dvojni objekti. Minimalna površina urbanističke parcele za dvojne objekte iznosi 200 m<sup>2</sup>.

Za urbanističke parcele br. UP 6c-180 i UP 6c-181, zona 6, blok 6c, površine 613 m<sup>2</sup> i 615 m<sup>2</sup>, predviđeni su sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,30 (maksimalna površina pod objektom 184,00 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 0,75 (maksimalna bruto građevinska površina objekta 460,00 m<sup>2</sup>), spratnost P+1+Pk. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu Plan regulacije i nivelacije. Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele je 2,50 m (uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na minimum 1,50 m). Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 5,00 m (uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na minimum 3,50 m). Broj mjesta za parkiranje vozila određuje se po principu 1 stan = 1,1 PM.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja dvojnih objekata, i to: na urbanističkoj parceli UP 6c-181, površine 615,00 m<sup>2</sup>, projektovan je objekat lamela A ukupne bruto građevinske površine 459,60 m<sup>2</sup>, sa indeksom zauzetosti 0,27 i indeksom izgrađenosti 0,75. Na urbanističkoj parceli UP 6c-180, površine 613,00 m<sup>2</sup>, projektovan je objekat lamela B ukupne bruto građevinske površine 459,60 m<sup>2</sup>, sa indeksom zauzetosti 0,27 i indeksom izgrađenosti 0,75. Spratnost objekata je P+1+Pk. Objekti su projektovani u okviru zadatih građevinskih linija. Predviđeno je ukupno 12 parking mjesta, kao i 213,60 m<sup>2</sup> zelenih površina.

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 NB BUILD doo Podgorica na idejno rješenje dvojnog stambenog objekta, na urbanističkim parcelama br. UP 6c-180 i 6c-181, zona 6, blok 6c, koje čine katastarske parcele br. 707/2, 708, 709/1, 709/2, 710/1, 710/2, 711/2, KO Podgorica II, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Zagorič 3 i 4 – zona 2" u Podgoriciu 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 - arhitekta  
Ivana Ljumović

*Ivana Ljumović*

Viši savjetnik - pravnik  
Miloš Popović

*Miloš Popović*

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



Dostavljeno:

- NB BUILD doo Podgorica;
- Arhivi.