

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-297
Podgorica, 17. jul 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 KONSTRUKT doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP1 i UP2, blok 3, zona A u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“ - izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 37/11), donijela je,

RJEŠENJE

Investitoru KONSTRUKT doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP1 i UP2, blok 3, zona A u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“ - izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 37/11), 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 30-332/25-297 od 29. oktobra 2025. godine investitor KONSTRUKT doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP1 i UP2, blok 3, zona A u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“ - izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 37/11).

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 MEGRAP 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.

Smjernicama za oblikovanje u okviru DUP-a „Zagorič 2“- izmjene i dopune, propisano je da je potrebno koristiti kvalitetne savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Za spoljnu obradu objekta preporučuju se savremeni materijali koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rješenja, a istovremeno su dobra zaštita objekta. Krovove objekata predvidjeti kao kose, nagiba do 28°, krovne pokrivače adekvatne nagibu, sa svim potrebnim slojevima izolacije.

Uvidom u DUP „Zagorič 2“- izmjene i dopune, utvrđeno je da predmetnu lokaciju čini više urbanističkih parcela i to: UP 1 (685,64 m²) i UP2 (494,25 m²) blok 3, zona A, ukupne površine 1179,89 m². Za navedene parcele predviđena je planska namjena „stanovanje male gustine“ uz urbanističke parametre: indeks zauzetosti 0,40 i indeks izgrađenosti 1,00, maksimalne dozvoljene spratnosti P+2+Pk. Na osnovu navedenih površina i pripadajućih indeksa, maksimalno dozvoljena površina pod objektom je 471,96 m², dok maksimalno dozvoljena bruto razvijena površina BRGP objekta 1179,89 m². Udaljenost građevinske linije od regulacione linije parcele definisana je na grafičkom prilogu *Regulacija i nivelacija*. Minimalna udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele je 2,5 metra. Udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta koji se gradi na toj građevinskoj liniji. Udaljenost se može smanjiti na osminu visine objekta, ako objekat na toj strani ne sadrži sobne otvore. Izuzetno, građevinska linija prema susjednoj parceli može biti i na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, uz saglasnost vlasnika susjedne parcele. Građevinske linije ispod površine zemlje mogu biti izvan utvrđenih građevinskih linija na zemlji, djelimično se mogu poklapati sa granicama parcele – lokacije na kojoj se gradi objekat, uz isključivu obavezu i odgovornost investitora da izvođenjem radova i upotrebom objekta ne ugrozi susjedne objekte i parcele. Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne ulaze u bilanse, ukoliko se ne koriste za obavljanje poslovne djelatnosti, odnosno stanovanje. Visina nazitka potkrovnе etaže iznosi najviše 1,20 m (računajući od kote poda potkrovnе etaže do tačke preloma krovne kosine) ako se isti gradi na građevinskoj liniji odnosno do 2,20 m ako dolazi do povlačenja zida u odnosu na građevinsku liniju. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova sa ili bez prepusta. Broj mjesta za parkiranje koji treba ostvariti na parceli utvrđuje se po normativu: stanovanje 1,2 PM po 100 m² stambenog prostora. Procenat zelenih površina mora biti najmanje 30%.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta bruto građevinske površine 1179,81 m², sa indeksom zauzetosti 0,29, indeksom izgrađenosti 1,00 spratnosti Su+P+2+Pk. Objekat je projektovan je u okviru zadatih građevinskih linija, predviđeno je 17 parking mjesta i ostvareno 377,18 m² zelenih površina, odnosno 31,96% 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 KONSTRUKT doo Podgorica na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP1 i UP2, blok 3, zona A u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“ - izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 37/11), 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. 84/26 i 90/26), 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.

Obradio
Samostalni saavjetnik – arhitekta,
Stefan Đukić



Dostavljeno:
- KONSTRUKT doo;
- Arhivi.