

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/26-283
Podgorica, 7. avgust 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 Maljević Damira za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 35, koju čini kat. parc. br. 3766, KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova Varoš – blok B” („Sl. list CG – o.p.”, br. 39/10), donijela je,

R J E Š E N J E

Investitoru Maljević Damiru daje se saglasnost na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 35, koju čini kat. parc. br. 3766, KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova Varoš – blok B”, 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 30-332/26-283 od 16. juna 2026. godine investitor Damir Maljević podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 35, koju čini kat. parc. br. 3766, KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova Varoš – blok B”.

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.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane privrednog društva ARHICON 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.

Urbanističko – tehničkim uslovima u okviru UP-a „Nova Varoš – blok B“ koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata, predlaže se materijalizacija fasada u skladu sa arhitektonikom objekta koja nastoji da oslika nekoliko karakterističnih arhitektonskih razdoblja vezanih za vrijeme i uslove nastajanja kao npr. stari objekti - predlaže se restauracija fasade u klasičnom materijalu (malter, boje, stolarija, profilisani krovni vijenci, profilisane kamene sokle, kameni okviri prozora, prozorski bankovi ili kompletne kamene fasade u raznim obradama, itd.). Novi objekti - sa inspiracijama na ambijentalno nasljeđe u elementima otvora, vijenaca i slično izvesti u kombinaciji savremenih materijala (odgovarajuće forme) i klasičnih - plemeniti malteri, farbana ili stolarija od punih masiva i sl., ili potpuni savremeni tretman. Visina sljemena zavisno od izabranog nagiba krova. Visine mansardnih vijenaca, glavnih vijenaca streha objekta ili ograda galerije povučene etaže mansarde i prizemlja su fiksirane i definisane grafičkim priložima u etažama i presjecima u okviru planskog dokumenta. Pokrivač krovova – ciglarski proizvodi, limovi, tegola canadesse i drugo. Vijenci različitih obrada zavisno od arhitekture objekta (da li se radi o objektima sa potenciranim elementima nasljeđa tradicionalne arhitekture ovog kraja ili modernom tretmanu, itd.). Ispusti vijenaca prema grafičkim priložima i do 1.20 m. Dozvoljeni su ispusti na fasadi maksimalno 1m u odnosu na GL1.

Uvidom u UP „Nova Varoš – blok B“, utvrđeno je da je na urbanističkoj parceli br. UP 35, mješovite namjene, površine 258,47 m², predviđen objekat spratnosti Pv+3+Pk, ukupne površine 676,00 m² (maksimalna površina stanovanja 351,00 m² i maksimalne površine poslovanja 325,00 m²), max. indeks izgrađenosti 2,61 i maksimalne površine pod objektom 130,00 m², max. indeksa zauzetosti 0,50. Maksimalna dubina uličnih objekata je 18,0 m. Gabariti objekta prikazani su na grafičkom prilogu *Parcelacija i nivelacija*. Predviđena je izgradnja podrumskih prostora kroz jednu ili više etaža, zavisno od programa investitora. S obzirom na to da su postojeći objekti izvedeni kao kuće u nizu sa zajedničkim nosivim zidovima, isti nisu adekvatno ispraćeni kroz vlasničku dokumentaciju. Samim tim prisutno je nepoklapanje postojećih i planiranih gabarita objekata, kao i manja odstupanja između dozvoljenih gabarita objekata grafičkim i tekstualnim dijelom plana i dozvoljenih maksimalnih površina objekta.

Uvidom u idejno rješenje objekta konstatovano je da je na urbanističkoj parceli br. UP 35, površine parcele 258,47 m², planirana izgradnja objekta mješovite namjene, bruto građevinske površine 664,84 m², površine pod objektom 129,00 m², ostvarenog indeksa zauzetosti 0,50, indeksa izgrađenosti 2,57, spratnosti Po+Pv+3+Pk, u okviru zadatih građevinskih linija.

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 Maljević Damiru na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 35, koju čini kat. parc. br. 3766, KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova Varoš – blok B“, 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. 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.

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


Dostavljeno:

- Damir Maljević;
- Arhivi.