

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/26-329
Podgorica, 24. 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, 160/25 i 114/26), 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 Serdarović Farisa za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta porodična kuća na katastarskoj parceli br. 1065/11, KO Donji Kokoti, u zahvatu PUP-a „Izmjene i dopune PUP-a Glavnog grada Podgorica“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 96/25), donijela je,

RJEŠENJE

Investitoru Serdarović Farisu daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta porodična kuća na katastarskoj parceli br. 1065/11, KO Donji Kokoti, u zahvatu PUP-a „Izmjene i dopune PUP-a Glavnog grada Podgorica“, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom br. UP I 30-332/26-329 od 30. juna 2026. godine investitor Serdarović Faris podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta porodična kuća na katastarskoj parceli br. 1065/11, KO Donji Kokoti, u zahvatu PUP-a „Izmjene i dopune PUP-a Glavnog grada Podgorica“.

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 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 ARHIMEX doo Rožaje, 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.

U tekstualnom dijelu PUP-a navedeno je da se osnovni i pomoćni objekti na parceli postavljaju u zoni dozvoljene gradnje pri čemu se moraju zadovoljiti osnovni urbanistički parametri. U opštim uslovima za uređenje parcele istog poglavlja naglašeno je da teren oko objekta treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja uz preporuku upotrebe kamena ili vertikalnog ozelenjavanja. Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unaprijeđenja pejzažnih karakteristika.

Uvidom u Izmjene i dopune PUP-a Glavnog grada Podgorica utvrđeno je da je na katastarskoj parceli br. 1065/11, KO Donji Kokoti, shodno grafičkom prilogu „Plan namjene površina – opšte kategorije“, planirana namjena „naselja“. Dalje je utvrđeno da na planiranoj namjeni opšte kategorije važe pravila detaljnih kategorija namjene površina, između ostalih i površine za stanovanje (SMG). Za planiranu namjenu, planom je definisana minimalna površina katastarske parcele od 300,00 m² i da je, ukoliko je primjenom indeksa moguće planirati veći BRGP, obavezno planirati više objekata pri čemu je max BRGP pojedinačnog objekta 200,00 m². Na predmetnoj parceli definisani su sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,30, indeks izgrađenosti 0,60, spratnost objekta Po+P+1. Definisano je da je minimalno rastojanje objekta od susjedne parcele 3,00 m, a minimalna rastojanje objekta od regulacione linije 5,00 m. Dozvoljava se i manja udaljenost od navedene ukoliko se pribavi pismena saglasnost vlasnika susjedne parcele. Pomoćni objekti mogu se graditi isključivo kao prizemni i obračunavaju se u ukupnu zauzetost i BRGP. Prema smjernicama iz plana parkiranje obezbijediti u okviru parcele. Minimalni procenat zelenih površina na urbanističkoj parceli iznosi 30,00%.

Uvidom u idejno rješenje objekta konstatovano je da je na katastarskoj parceli br. 1065/11 KO Donji Kokoti, površine 511,00 m², planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta bruto građevinske površine 194,79 m², indeksa izgrađenosti 0,38, površine pod objektom 98,79 m², indeksa zauzetosti 0,19, spratnosti P+1, u okviru zadatih građevinskih linija. Na predmetnoj parceli nije planirana izgradnja pomoćnih objekata. U okviru parcele planirana su dva parking mjesta i predviđeno 307,26 m² zelenih površina odnosno 60,00 % ukupne površine parcele.

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 Serdarović Farisu na idejno rješenje stambenog objekta porodična kuća na katastarskoj parceli br. 1065/11, KO Donji Kokoti, u zahvatu PUP-a „Izmjene i dopune PUP-a Glavnog grada Podgorica“, 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, 160/25 i 114/26), Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjere tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 84/26, 90/26, 108/26 i 110/26), 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.

Obradili:
Samostalna savjetnica - arhitektica
Marija Šćepanović Boljević

Šćepanović Boljević Marija

Viši savjetnik - pravnik
Miloš Popović

M. Popović

GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA
Arh. Duška Mačić, dipl.ing

Dostavljeno:

- Serdarović Faris,
- Arhivi.

