

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/26-330
Podgorica, 24. avgust 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, 160/25 i 114/26), 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 PEŠIĆ PARKETI doo Bijelo Polje za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta sa poslovanjem na urbanističkoj parceli br. UP 53, koju čine kat. parcele br. 1028, 1029, 1030/2, 1030/1 i 1036 KO Tološi, u zahvatu DUP-a „Vranići 1“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 8/17), donijela je,

R J E Š E N J E

Investitoru PEŠIĆ PARKETI doo Bijelo Polje daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta sa poslovanjem na urbanističkoj parceli br. UP 53, koju čine kat. parcele br. 1028, 1029, 1030/2, 1030/1 i 1036 KO Tološi, u zahvatu DUP-a „Vranići 1“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 8/17), 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 30-332/26-330 od 7. jula 2026. godine investitor PEŠIĆ PARKETI doo Bijelo Polje podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta sa poslovanjem na urbanističkoj parceli br. UP 53, koju čine kat. parcele br. 1028, 1029, 1030/2, 1030/1 i 1036 KO Tološi, u zahvatu DUP-a „Vranići 1“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 8/17).

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 SMART STUDIO 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.

Uslovima za objekte stanovanja male gustine u okviru DUP-a „Vranići 1“ preporučuje se izgradnja slobodnostojećih objekata manjih gustina, utopljenih u zelenilo. U oblikovnom smislu preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi objekata mogu biti ravni ili kosi, a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova. Nije dozvoljeno izvođenje mansardnih krovova.

Uvidom u DUP „Vranići 1“ – izmjene i dopune, utvrđeno je da je za urbanističku parcelu br. UP 53 (površine 595,00 m²), namjene „stanovanje male gustine“, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,30 (maksimalna površina pod objektom 178,00m²), indeks izgrađenosti 0,80 (maksimalna BRGP objekta 476,00 m²), spratnosti P+2, sa mogućnošću izgradnje jedne podrumске ili suterenske etaže koja se može koristiti za garažiranje. Namjena objekta je stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja i suterena za poslovanje. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije i regulacije*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2,00 m (izuzetno ovo odstojanje može biti manje uz saglasnost susjeda, ali ne manje od 1,00 m). Horizontalni gabariti suterena definisani su građevinskom linijom GL1. Parkiranje je potrebno obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom prostoru u okviru parcele. Na individualnim parcelama potrebno je obezbijediti 1,1 PM po stanu, odnosno 1PM na 50m² za poslovanje. Step en ozelenjenosti u okviru ove namjene je minimum 40% ukupne površine parcele.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da planirana izgradnja objekta bruto građevinske površine 475,49 m², sa indeksom zauzetosti 0,29, indeksom izgrađenosti 0,79, spratnosti Po+P+2, projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Predviđeno je 7 parking mjesta i ostvareno 319,97 m² zelenih površina, odnosno 54% 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 PEŠIĆ PARKETI doo Bijelo Polje na idejno rješenje stambenog objekta sa poslovanjem na urbanističkoj parceli br. UP 53, koju čine kat. parcele br. 1028, 1029, 1030/2, 1030/1 i 1036 KO Tološi, u zahvatu DUP-a

„Vranići 1“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 8/17), 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 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,
Viši savjetnik – arhitekta,
Maja Milonjić



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



Dostavljeno:

- PEŠIĆ PARKETI doo Bijelo Polje;
- Arhivi.