

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/26-248

Podgorica, 23. septembar 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 Snežane Pajković za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 48, koju čini katastarska parcela br. 2126/5, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 1 – Dio zone A – Izmjene i dopune“ („Sl. list CG - o.p.“, br. 24/13), donijela je,

RJEŠENJE

Investitoru Snežani Pajković daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 48, koju čini katastarska parcela br. 2126/5, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 1 – Dio zone A – Izmjene i dopune“, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom br. UP I 30-332/26-248 od 27. maja 2026. godine investitor Snežana Pajković podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 48, koju čini katastarska parcela br. 2126/5, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 1 – Dio zone A – Izmjene i dopune“.

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 citiranog člana zakona propisano je da poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane privrednog društva URBANIZAM I PROJEKTOVANJE DOO Bar, 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.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju u okviru DUP-a „Zagorič 1 – Dio zone A – Izmjene i dopune“, naglašeno je da je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati u cilju dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala. Za sve stambene i poslovne objekte planiraju se krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem.

Uvidom u DUP „Zagorič 1 – Dio zone A – Izmjene i dopune“, utvrđeno je da su za dio urbanističke parcele br. UP 48, površine pripadajućeg dijela 491,00 m², predviđeni namjena „višeporodično stanovanje“ i sledeći urbanistički parametri: indeks izgrađenosti 1.60 (maksimalna bruto građevinska površina 785.6 m²), indeks zauzetosti 0.40 (maksimalna površina pod objektom 196,40 m²) i spratnost objekta P+2+Pk, daje se mogućnost izgradnje podzemne etaže. Kota prizemlja, kada je prizemlje sa namjenom stanovanje, dozvoljena je do 1 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog teren oko objekta. Najveća visina etaže mjerena između gornjih kota međуетажnih konstrukcija iznosi za stambene etaže do 3,50 m. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1,20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Potkrovnetaža se može pretvoriti u spratnu, uz obavezno projektovanje ravnog krova. Izgradnja erkera (ispusta, balkona, terasa..) dozvoljena je na etažama iznad prizemne i njihova površina ulazi u BGP. Erkeri mogu prelaziti zadatu građevinsku liniju ali ne i granicu urbanističke parcele. Udaljenost građevinskih linija od regulacione linije i susjednih parcela definisana je na grafičkom prilogu Parcelacija i regulacija. Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu 1,1 PM na 1 stan. Procenat nezastrih, ozelenjenih površina mora da iznosi najmanje 40% površine parcele.

Investitor Snežana Pajković je postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/26-248/1 od 20. avgusta 2026. godine i UP I 30-332/26-248/3 od 31. avgusta 2026. godine, dostavio izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka u smislu člana 111 i 112 Zakona o upravnom postupku, na način što je dostavio idejno rješenje usklađeno sa primjedbama datim od strane ovog organa.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da na dijelu urbanističke parcele br. UP 48, planirana izgradnja stambenog objekta bruto građevinske površine 771,82 m², indeksa izgrađenosti 1.57, površine pod objektom 196,06 m², indeksa zauzetosti 0.40 i

spratnosti Po+P+2+Pk. Kota prizemlja je na visini 1,00 m od kote konačno uređenog i nivelisanog teren oko objekta. Planirani objekat projektovan je u okviru zadatih građevinskih linija. U okviru urbanističke parcele planirano je 12 parking mjesta i 46,44 % zauzetosti zelenih površina.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Snežani Pajković na idejno rješenje stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 48, koju čini katastarska parcela br. 2126/5, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 1 – Dio zone A – Izmjene i dopune“, 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.

GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA
Arh. Duška Mačić, dipl.ing



Dostavljeno:

- Snežana Pajković,
- Arhivi.