

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/26-434

Podgorica, 10. 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 Vujačić Alekse za davanje saglasnosti na idejno rješenje porodične stambene kuće na urbanističkoj parceli br. UP E3206, zona E, koju čini kat. parcela br. 3206, KO Podgorica III, u zahvatu UP-a „Stara Varoš“- Izmjene i dopune („Sl. list CG - o.p.“, br. 28/12), donijela je,

RJEŠENJE

I - Investitoru Vujačić Aleksi daje se saglasnost na idejno rješenje porodične stambene kuće na urbanističkoj parceli br. UP E3206, zona E, koju čini kat. parcela br. 3206, KO Podgorica III, u zahvatu UP-a „Stara Varoš“- Izmjene i dopune, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

II - Poništava se rješenje glavne gradske arhitektice br. UP I 30-332/25-211 od 26. januara 2026. godine.

Obrazloženje

Aktom br. UP I 30-332/26-434 od 27. avgusta 2026. godine investor Vujačić Aleksa podnijeli su Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje porodične stambene kuće na urbanističkoj parceli br. UP E3206, zona E, koju čini kat. parcela br. 3206, KO Podgorica III, u zahvatu UP-a „Stara Varoš“- 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 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 citiranog 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 MMK CONTROL 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.

Uslovima za oblikovanje i materijalizaciju u okviru UP-a „Stara Varoš“ – Izmjene i dopune, propisuje se da oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata potrebno je voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno uvažiti načela jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Raspored otvora prozora i vrata (jedna, dvije ili više prozorskih osa na glavnoj fasadi), njihove proporcije i obradu predvidjeti po uzoru na rješenja iz tradicionalne arhitekture. Zaštitu otvora predvidjeti škurima, tipa „puha“ ili „finta grilja“. Isključuje se upotreba roletni. Prozori i vrata su obavezno od drveta, a boja je u prirodnoj boji drveta i tonirana premazima sandolina. Rješenje krova je na dvije ili na četiri vode. Nagiv krovnih ravni je od 18 do 25°. Visina nadzotka je 0.00 cm. Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu ili sličan mediteran crijep tamnocrvene boje. Fasade predvidjeti u kamenu, i to prizemlja obavezno, a etaže spratova moguće je graditi u savremenim materijalima i obraditi u malteru, a potom bojiti u svijetlom, pastelnom tonu. Ukoliko fasada nije od kamena, obavezna je obrada u malteru. Za svaki objekat koji se gradi, bilo da je u pitanju rekonstrukcija koja može podrazumijevati i prethodno rušenje postojećeg objekta ili izgradnja novog, moguće je predvidjeti etažu podruma za garažiranje vozila.

Uvidom u UP-a „Stara Varoš“ – Izmjene i dopune, utvrđeno je da za urbanističku parcelu br. UP E3206, zona E (površine 298,00 m²), namjene „stanovanje srednje gustine“, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,40 (maksimalna površina pod objektom 106,00 m²), indeks izgrađenosti 0,70 (maksimalna bruto građevinska površina objekta 212,00 m²), spratnost objekta P+1. Građevinska linija je ovim Planom prikazana na način da se poklapa sa linijama horizontalnog gabarita objekta, bilo da se radi o dogradnji postojećeg ili izgradnji novog objekta. Osnova svakog postojećeg objekta prikazana je na svim grafičkim priložima plana. Horizontalna regulacija objekata predviđenih za rekonstrukciju poklapa se sa stanjem postojećih objekata. Broj parking mjesta za ovu namjenu obezbijediti po principu 1PM na 1 stan.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je na urbanističkoj parceli br. UP E3206, zona E, planirana izgradnja objekta, bruto građevinske površine 199,40 m², sa površinom prizemlja 101,45 m², spratnosti Po+P+1, projektovanog u okviru zadatih građevinskih linija. U okviru parcele su planirana dva parking mjesta i 69,80 m² zelenih površina.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitorima Vujačić Aleksi na idejno rješenje porodične stambene kuće na urbanističkoj parceli br. UP E3206, zona E, koju čini kat. parcela br. 3206, KO Podgorica III, u zahvatu UP-a „Stara Varoš“- Izmjene i dopune, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

II – Investitor Vujačić Aleksa su se aktom br. UP I 30-332/25-211 od 7. avgusta 2025. godine obratio zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje predmetnog objekta. Nakon što je glavna gradska arhitektica dana 26. januara 2026. godine donijela rješenje o saglasnosti br. UP I 30-332/25-211 u odnosu na gore navedeni zahtjev, investitor je izvršio promjenu idejnog rješenja, shodno čemu je 27. avgusta 2026. godine ponovo podnio zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta br. UP I 30-332/26-434.

Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu br. UP I 30-332/26-434 u odnosu na zahtjev br. UP I 30-332/25-211, ovaj javnopravni organ je našao da se rješenje o davanju saglasnosti br. UP I 30-332/25-211 od 26. januara 2026. godine ima poništiti, te se shodno članu 142 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) poništavaju i sve pravne posljedice koje je to rješenje proizvelo.

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:

- Vujačić Aleksi,
- Arhivi.