

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/26-460
Podgorica, 22. oktobar 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 Ljumović Ranka i Ljumović Radenka za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta sa objektom vinarije na katastarskoj parceli br. 1202, KO Stanjevića Rupa, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica („Sl. list CG“, br. 96/25), donijela je,

R J E Š E N J E

Investitorima Ljumović Ranku i Ljumović Radenku daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta sa objektom vinarije na katastarskoj parceli br. 1202, KO Stanjevića Rupa, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica, 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 30-332/26-460 od 16. septembra 2026. godine, investitori Ljumović Ranko i Ljumović Radenko podnijeli su Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta sa objektom vinarije na katastarskoj parceli br. 1202, KO Stanjevića Rupa, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana 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 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 „2ARH” doo Bar 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.

U tekstualnom dijelu PUP-a, u okviru opštih smjernica za uređenje i izgradnju prostora, navedeno je da se osnovni i pomoćni objekti na parceli postavljaju u zoni dozvoljene gradnje, uz poštovanje propisanih urbanističkih parametara. U opštim uslovima za uređenje parcele definisano je da teren oko objekta, potporne zidove i terase treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, niti mijenja prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta i objekata. Za vidljive površine potpornih zidova preporučuje se oblaganje kamenom ili vertikalno ozelenjavanje. Postojeće suvomeđe u granicama parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu, u cilju zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika.

Uvidom u Izmjene i dopune PUP-a Glavnog grada Podgorica utvrđeno je da je na katastarskoj parceli br. 1202, KO Stanjevića Rupa, shodno grafičkom prilogu „Plan namjene površina – opšte kategorije”, planirana namjena „poljoprivreda” (stanovanje u poljoprivredi), u okviru koje je dozvoljeno stanovanje u poljoprivredi. Za planiranu namjenu minimalna parcela na kojoj se može formirati poljoprivredno domaćinstvo je 2.500,00 m² ili ona koja je definisana Zakonom o poljoprivrednom zemljištu. U okviru dijela za stanovanje ukupna BRGP objekta ne smije prekoračiti 150,00 m², spratnost objekta P+1. Definisano je da je minimalno rastojanje objekta od susjedne parcele 2,50 m, a minimalno rastojanje objekta od regulacione linije 5,00 m. U okviru ekonomskog dijela mogu se organizovati i graditi objekti koji ne ugrožavaju osnovnu funkciju poljoprivrede i životnu sredinu. Ukupna BRGP objekta ne smije prekoračiti 350,00 m², maksimalna planirana spratnost u okviru ove namjene je P ili VP. Najveća visina etaže je 3,0 m za prizemni objekat ili 4,5 m za objekte sa visokim prizemljem.

Investitori Ljumović Ranko i Ljumović Radenko su postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/26-460/1 od 13. oktobra 2026. godine, dostavili izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka u smislu člana 111 i 112 Zakona o upravnom postupku, na način što su dostavili idejno rješenje usklađeno sa primjedbama datim od strane ovog organa.

Uvidom u idejno rješenje objekta konstatovano je da je na kat. parceli br. 1202, KO Stanjevića rupa, površine parcele 2.982,00 m², planirana izgradnja stambenog objekta sa objektom vinarije od čega je: stambeni objekat bruto građevinske površine 136,72 m², ostvarenog indeksa zauzetosti i izgrađenosti 0,04, spratnosti P, u okviru zadatih građevinskih linija, te objekat vinarije bruto građevinske površine 344,87 m², ostvarenog indeksa zauzetosti i izgrađenosti 0,11, spratnosti VP, u okviru zadatih građevinskih linija. Na predmetnoj parceli nije planirana izgradnja pomoćnih objekata. Parking je predviđen u okviru parcele, kao i 58,94 % zelenih površina od ukupne površine parcele.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitorima Ljumović Ranku i Ljumović Radenku idejno rješenje stambenog objekta sa objektom vinarije na katastarskoj parceli br. 1202, KO Stanjevića Rupa, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana 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 ovjeri 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:

- Ranko Ljumović i Radenko Ljumović;
- Arhivi.