

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/26-470
Podgorica, 01. 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 Lukačević Ognjena za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 7, blok 1, koju čini kat. parcela br. 538/10, KO Velje Brdo, u zahvatu DUP-a „Vraničke njive“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), donijela je,

R J E Š E N J E

- I Investitoru Lukačević Ognjenu daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 7, blok 1, koju čini kat. parcela br. 538/10, KO Velje Brdo, u zahvatu DUP-a „Vraničke njive“, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.
- II Poništava se rješenje glavne gradske arhitectice br. UP I 30-332/25-344 od 27. marta 2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/26-470 od 21. septembra 2026. godine investor Lukačević Ognjen podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 7, blok 1, koju čini kat. parcela br. 538/10, KO Velje Brdo, u zahvatu DUP-a „Vraničke njive“.

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 BIRO IDEJA doo Podgorica, 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 prostora i materijalizaciju u okviru DUP-a „Vraničke njive“, propisano je da je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati u cilju dobijanja homogene slike naselja i grada. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Na postojećem objektu koji se u potpunosti zadržava moguće su intervencije u smislu održavanja, a nadgradnja nad postojećim objektima može se vršiti uz prethodnu provjeru statičke stabilnosti. Prilikom nadgradnje mora se uspostaviti oblikovno jedinstvo čitavog objekta. Nadgrađeni dio i postojeći objekat moraju predstavljati oblikovnu cjelinu kao i cjelinu u smislu materijalizacije. Na donjim etažama izvršiti sve intervencije koje su neophodne u postizanju jedinstvenog objekta. Krovovi mogu biti kosi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. „kapa“ sa prepustima. Krovni pokrivač je crijep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal. Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili aluminijumska bravarija odnosno PVC, u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta. Tavanski prostor u okviru objekta se može koristiti za stanovanje ukoliko visina zbog raspona krovne konstrukcije dozvoljava organizaciju stambenih prostorija, pri čemu se mogu praviti uvučene lođe, a osvjetljenje može biti preko uvučenih lođa, krovnih prozora ili badža.

Uvidom u DUP „Vraničke njive“, utvrđeno je da je urbanistička parcela br. UP 7, blok 1, površine 607,41 m², namjene površina – „stanovanje male gustine“. Za predmetnu urbanističku parcelu definisani su sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,30 (maksimalna površina pod objektom 182,22 m²), indeks izgrađenosti 0,90 (maksimalna bruto građevinska površina 500,00 m²), spratnost objekta P+1+Pk. Maksimalna visina nadzitka potkrovlja mora biti 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2,00 m. Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu 1PM na jedan stan. Smjernicama za pejzažno uređenje propisano je da zelene površine za ovu namjenu površina treba da zahvataju minimum 30% površine parcele.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta na urbanističkoj parceli površine 607,41 m², za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri. Objekat bruto građevinske površine 238,68 m², sa indeksom zauzetosti 0.25, indeksom izgrađenosti 0.39, spratnosti P+1, projektovanog u okviru zadatah građevinskih linija. Ostvareni broj parking mjesta na urbanističkoj parceli su tri, a zelene površine zahvataju 53,86% površine urbanističke 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 Lukačević Ognjenu na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 7, blok 1, koju čini kat. parcela br. 538/10, KO Velje Brdo, u zahvatu DUP-a „Vraničke njive“, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

II – Investitor Lukačević Ognjen se aktom br. UP I 30-332/25-344 od 25. decembra 2025. godine obratio zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje predmetnog objekta. Nakon što je glavna gradska arhitektica dana 27. marta 2025. godine donijela rješenje o saglasnosti br. UP I 30-332/25-344 u odnosu na gore navedeni zahtjev, investitor je izvršio promjenu idejnog rješenja, shodno čemu je 21. septembra 2026. godine ponovo podnio zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta br. UP I 30-332/26-470. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu br. UP I 30-332/26-470 u odnosu na zahtjev br. UP I 30-332/25-344, ovaj javnopravni organ je našao da se rješenje o davanju saglasnosti br. UP I 30-332/25-344 od 27. marta 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:

- Ognjen Lukačević,
- Arhivi.