

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/26-491
Podgorica, 27. 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, 134 i 136 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora Perić Željka za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovnog objekta – autoservisa, na urbanističkoj parceli br. UP 204, zona C, koju čini katastarska parcela br. 3885/14, KO Doljani u zahvatu DUP-a „Murtovina“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18), donijela je :

RJEŠENJE

Investitoru Perić Željku daje se saglasnost na idejno rješenje poslovnog objekta – autoservisa, na urbanističkoj parceli br. UP 204, zona C, koju čini katastarska parcela br. 3885/14, KO Doljani, u zahvatu DUP-a „Murtovina“, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom br. UP I 30-332/26-491 od 30. septembra 2026. godine, investitor Perić Željko podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovnog objekta – autoservisa, na urbanističkoj parceli br. UP 204, zona C, koju čini katastarska parcela br. 3885/14, KO Doljani u zahvatu DUP-a „Murtovina“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18), .

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3.000,0 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 3.000,0 m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta. Stavom 3 pomenutog 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 preduzeća MEGRAP doo Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Shodno smjernicama za izgradnju planiranih objekata u okviru namjene stanovanje male gustine (SMG), propisanim DUP-om „Murtovina“, moguća je izgradnja slobodnostojećih i dvojnih objekata, uz poštovanje zadatih urbanističkih parametara i građevinskih linija. Građevinska linija prema susjednoj urbanističkoj parceli određena je na minimalnom odstojanju od 2,00 m, uz mogućnost manjeg odstojanja uz saglasnost susjeda. Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno, uz odgovarajuću tehničku dokumentaciju, pri čemu svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Moguće je udruživanje najviše dvije urbanističke parcele, uz poštovanje ukupnih zadatih parametara. Krovove je potrebno projektovati kao kose, dvovodne ili viševodne, odnosno ravne, dok projektovanje mansardnih krovova nije dozvoljeno.

Uvidom u DUP „Murtovina“, utvrđeno je da je za urbanističku parcelu br. UP 204, zona C, planirana namjena „stanovanje male gustine“, površine 662,00 m², sa sljedećim urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,30 (maksimalna površina pod objektom 199,00 m²), indeks izgrađenosti 0,70 (maksimalna BRGP objekta 464,00 m²). Maksimalna dozvoljena spratnost objekta je P+2, uz mogućnost izgradnje podrumске ili suterenske etaže. Građevinska linija definisana je grafičkim priložima plana, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne urbanističke parcele 2,00 m, odnosno može biti manja uz prethodnu saglasnost susjeda. Tekstualnim dijelom plana predviđena je mogućnost korišćenja prizemlja i suterena ili jedne od spratnih etaža objekta za poslovanje, pri čemu poslovni prostor na spratnoj etaži može biti namijenjen djelatnostima koje ne ometaju osnovnu namjenu stambenog naselja. U skladu sa smjernicama za pejzažno uređenje, potrebno je obezbijediti najmanje 30% zelenih površina u okviru urbanističke parcele. Parkiranje vozila potrebno je obezbijediti u okviru sopstvene parcele, pri čemu je za poslovanje propisan normativ od 20 parking mjesta na 1.000 m² BRGP objekta.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovnog objekta – autoservisa, bruto građevinske površine 169,81 m², spratnosti P, sa ostvarenim indeksom zauzetosti 0,26 i indeksom izgrađenosti 0,26, u okviru zadatih građevinskih linija. Na predmetnoj parceli predviđena su četiri parking mjesta i 226,93 m² zelenih površina, odnosno 34,28% ukupne površine 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 Perić Željku na idejno rješenje poslovnog objekta – autoservisa na urbanističkoj parceli br. UP 204, zona C, koju čini kat. parcela br. 3885/14, KO Doljani u zahvatu DUP-a „Murtovina“ („Sl. list CG – o.p.“, br.

52/18), 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 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.



Dostavljeno:

- Perić Željko;
- Arhivi.