CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekte

Broj: UP I 30-332/25-178
Podgorica, 17. novembar 2026. godine

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 22 stav 1, stav 2 tačka 1, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG", br. 19/25, 92/25, 160/25 i 114/26), člana 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 DOM INVEST GRADNJA doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta sa djelatnostima na dijelu urbanističke parcele br. UP 5b-134, kojeg čine kat. parcele br. 517/2 i 518/2, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2" – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.", br. 19/09), donijela je,

R J E Š E NJ E

Odbija se zahtjev broj UPI 30-332/25-178 od 3. jula 2025. godine, investitora DOM INVEST GRADNJA doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta sa djelatnostima na dijelu urbanističke parcele br. UP 5b-134, kojeg čine kat. parcele br. 517/2 i 518/2, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2" – Izmjene i dopune.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom br. UP I 30-332/25-178 od 3. jula 2025. godine, investitor DOM INVEST GRADNJA doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekte zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta sa djelatnostima na dijelu urbanističke parcele br. UP 5b-134, kojeg čine kat. parcele br. 517/2 i 518/2, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2" – 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.

Članom 22 stav 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 na dijelu urbanističke parcele može se 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 A TIM STUDIO doo Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta sa djelatnostima na dijelu urbanističke parcele br. UP 5b-134, kojeg čine kat. parcele br. 517/2 i 518/2, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2" – Izmjene i dopune.

Nakon uvida i analize dostavljene dokumentacije idejnog rješenja, ovaj organ je nakon sprovedenog ispitnog postupka, shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku, aktom br. UP I 30-332/25-178/1 od 2. septembra 2025. godine, obavijestio investitora o rezultatima ispitnog postupka i ukazao istom na nedostatke idejnog rješenja.

Naime, planskim dokumentom DUP „Zagorič 3 i 4 – zona 2" – Izmjene i dopune je propisano da je minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 5m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na min 3,5m.

Pomenutim planom za urbanističku parcelu UP 5b-134 propisani broj stanova iznosi 31, s obzirom na to da je idejnim rješenjem planirana izgradnja na dijelu urbanističke parcele potrebno je propocionalno umanjiti broj stambenih jedinica.

Planom je definisano da visina nadzidka potkrovne etaže iznosi najviše 1.5m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Planskim dokumentom propisano je da se u prizemlju mogu planirati stanovanje i djelatnosti, pa u vezi sa pomenutim potrebno je ukloniti parking mjesta u okviru prizemlja i preispitati položaj parking mjesta br. 9 i 10.

Na osnovu člana 30 stav 3 Zakona o izgradnji objekata, a u vezi sa članom 23 stav 6 Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG", br. 41/25 i 115/26) utvrđeno je da stambeni i stambeno-poslovni objekti sa deset i više stanova moraju se graditi na način kojim se obezbjeđuje jednostavno prilagođavanje objekta, najmanje jedne stambene jedinice na svakih deset stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, odnosno pri projektovanju i građenju objekata, na svakih deset stanova mora se obezbijediti i jedan jednostavno prilagodljiv stan.

U odnosu na obavještenje o rezultatima ispitnog postupka investitor je ovom organu dostavio izjašnjenje broj UP I 30-332/25-178/1 od 24. novembra 2025. godine, u kojem je u bitnom naveo i istakao da planski dokument propisuje minimalno odstojanje od zadnje granice pracele od 5,00 m (koje se uz saglasnost sudjeda može smanjiti na 3,50 m) odnosno od bočnih granica 2,50 m (koje se mogu smanjiti na 1,50 m). S obzirom na to da se radi o izgradnji na dijelu urbanističke parcele čiji preostali dio ima oblik i veličinu koja omogućava izgradnju drugog objekta, udaljenost ka tom preostalom dijelu parcele ne treba tumačiti kao udaljenost od regulacione linije, već kao udaljenost od bočne granice.
Budući da je zadnja granica potavljena ka regulacionoj liniji tu se primjenjuje propisano odstojanje, dok granica ka nedostajućem dijelu parcele predstavlja bočnu granicu, te je objekat s tim u vezi postavljen na minimalno 250 cm od iste.
Takođe naveo je da s obzirom na to da je površina lokacije za gradnju manja od ukupne površine parcele, broj stambenih jedinica srazmjerno je umanjen u odnosu na dozvoljenu 31 i sada iznosi 19 stambenih jedinica.
Istakao je da visina nadzidka od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine iznosi 150 cm što je prikazano na grafičkom prilogu.
Navodi da je idejno rješenje korigovano na način što su uklonjena garažna mjesta iz prizemlja, te je shodno tome usklađen i korigovan broj stambenih jedinica kao i ukupna rekapitulacija površina u objektu.
Dostavio je grafički prilog osnove stana prigođena licima sa invaliditetom i osobama smanjene pokretljivosti kojim se dokazuje ispunjenost uslova za ukupno dvije stambene jedinica prilagođene OSI.
Ističe da je za parking mjesta br. 9 i 10 omogućen pristup sa interen saobraćajnice širine 550cm, koja je neophodna za nesmetan manevar uparkiravanja i isparkiravanja. U prilog akta dostavio je i CD korigovanog idejnog rješenja.

S prednjim u vezi, cijeneći navode iz izjašnjenja, te nakon analize korigovanog idejnog rješenja ovaj organ je utvrdio da idejno rješenje nije korigovano u skladu sa datim smjernica i da kao takvo ne ispunjava uslove za izdavanje rješenja o saglasnosti.

Sagledavajući ovakvo činjenično stanje stvari, glavna gradska arhitektica je našla da se nisu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta sa djelatnostima na dijelu urbanističke parcele br. UP 5b-134, kojeg čine kat. parcele br. 517/2 i 518/2, KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2" – Izmjene i dopune, u pogledu usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima iz plana, pa je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

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.

GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA
Arh. Duška Mačić, dipl.ing.

Dostavljeno:
- DOM INVEST GRADNJA doo Podgorica;
- Arhivi.