CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekte

Broj: UP I 30-332/26-494

Podgorica, 10. novembar 2026. godine

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 22 stav 1 tačka 1, stav 2 tačka 1, stav 3 Zakona o izgradnji („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 Monte Plod d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta sa djelatnostima na urbanističkim parcelama UP334 i UP303 u bloku 9, u zahvatu DUP-a Tološi 2 – dio" – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.", br. 47/16), donijela je:

R J E Š E NJ E

Investitoru Monte Plod d.o.o. Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta sa djelatnostima na urbanističkim parcelama UP334 i UP303 u bloku 9, u zahvatu DUP-a Tološi 2 – dio" – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.", br. 47/16), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom br. UP I 30-332/26-494 od 1. oktobra 2026. godine investitor Monte Plod d.o.o. Podgorica, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekte zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta sa djelatnostima na urbanističkim parcelama UP334 i UP303 u bloku 9, u zahvatu DUP-a Tološi 2 – dio" – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.", br. 47/16).

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 3.000,0 m^2 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 m^2 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 privrednog društva MEĐA d.o.o. Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje u okviru DUP-a „Tološi 2 – dio" – Izmjene i dopune, naglašeno je da je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati u cilju dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Krovovi mogu biti kosi – jednovodni, dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25° (preporuka je 22°). Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta. Moguće je raditi i ravan krov.

Uvidom u DUP „Tološi 2 – dio" – Izmjene i dopune, utvrđeno je da predmetnu lokaciju čini više urbanističkih parcela i to: UP 334 (1.789,69 m^2) i UP 303 (1.746,58 m^2) ukupne površine 3.536,27 m^2. Za navedene parcele predviđena je planska namjena „stanovanje male gustine" uz sledeće urbanističke parametre: indeks zauzetosti 0,20 i indeks izgrađenosti 0,50. Za sve predmetne parcele propisana maksimalna dozvoljena spratnost objekta je P+2. Na osnovu navedenih površina i pripadajućih indeksa, maksimalno dozvoljena površina objekta je 707,26 m^2, dok maksimalno dozvoljena bruto razvijena površina BRGP objekta 1.768,14 m^2. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije kao i od susjedne parcele definisana je na grafičkom prilogu *Regulacija i nivelacija*. Parkiranje se može obezbijediti kao površinsko, suterensko ili u podzemnim garažama u funkciji namjene. Procenat površine pod zelenilom mora biti najmanje 40% ukupne površine parcele.

Investitor Monte Plod d.o.o. Podgorica je postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekte br. UP I 30-332/26-494/1 od 19. oktobra 2026. godine, dostavio izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka u smislu člana 111 i 112 Zakona o upravnom postupku, na način što je, dana 6. novembra 2026. godine, dostavio idejno rješenje usklađeno sa primjedbama datim od strane ovog organa.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta bruto građevinske površine 1.768,06 m^2 (bez podrumskih etaža), sa indeksom zauzetosti 0,17, indeksom izgrađenosti 0,50, spratnosti P+2. U okvirima urbanističkih parcela odnosno lokacije za gradnju planirano je 31 površinsko parking mjesto. Zelena površina zauzima 41,6% od ukupne površine. Predloženo rješenje je usklađeno sa važećim planskim dokumentom i u potpunosti zadovoljava sve urbanističko-tehničke uslove, uključujući pozicioniranje objekta unutar definisanih građevinskih linija, spratnost, kao i oblikovanje građevinskog volumena.

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 Monte Plod d.o.o. Podgorica na idejno

rješenje stambenog objekta sa djelatnostima na urbanističkim parcelama UP334 i UP303 u bloku 9, u zahvatu DUP-a Tološi 2 – dio" – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.", br. 47/16), 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 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.

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

Dostavljeno:
- investitoru
  Monte Plod d.o.o. Podgorica
- Arhivi.