

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-77
Podgorica, 26. jun 2025. godine

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 22 stav 1 tačka 1, stav 2 tačka 1, stav 3 i stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25), 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 i 42/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora HARD DISCOUNT LAKOVIĆ doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 402, koju čine kat. parcele br. 556/1 i 557/1 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 – zona A“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 35/18), donijela je :

R J E Š E N J E

Investitoru HARD DISCOUNT LAKOVIĆ doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 402, koju čine kat. parcele br. 556/1 i 557/1 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 – zona A“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 35/18), 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 30-332/25-91 od 7. aprila 2025. godine investitor HARD DISCOUNT LAKOVIĆ doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 402, koju čine kat. parcele br. 556/1 i 557/1 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 – zona A“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 35/18).

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 DIJALOG.ARHITEKTURA.URBANIZAM doo Podgoica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Smjernicama za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova za objekte na površinama za stanovanje malih gustina u okviru DUP-a „Gornja Gorica 2 – zona A“, propisano je da objekti na parceli mogu biti organizovani kao slobodnostojeći, dvojni ili u nizu. Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne.

Uvidom u DUP „Gornja Gorica 2 – zona A“, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP 402, površine 2.134,00 m², mješovite namjene, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,50 (maksimalna površina pod objektom 1.067,00 m²), indeks izgrađenosti 1,50 (maksimalna bruto građevinska površina objekta 3.201,00 m²), spratnost objekta P+2. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2,00 m. Daje mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže. Ukoliko podrumске i suterenske etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. Kod isključivo poslovnih objekat min. 20% površine parcele mora biti pod zelenilom. U okviru urbanističke parcele potrebno je obezbijediti parking mjesta po normativu na 1.000,00 m² – 30 parking mjesta.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele (u skladu sa članom 41. Zakona o izgradnji objekta („Sl. list CG“, br. 19/25), površine 2.120,00 m², za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri. Objekat je bruto građevinske površine 908,46 m², sa indeksom zauzetosti 0,43, indeksom izgrađenosti 0,43, spratnosti P, u okviru zadatih građevinskih linija.

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 HARD DISCOUNT LAKOVIĆ doo Podgorica na idejno rješenje poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 402, koju čine kat. parcele br. 556/1 i 557/1 KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 – zona A“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 35/18), 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), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 44/18 i 43/19), 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:

- HARD DISCOUNT LAKOVIĆ doo Podgorica;
- Arhivi.