

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-182

Podgorica, 14. avgust 2025. 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), 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 BUILDING ART doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovnog objekta br. UP VII - N, podzona VII, koju čine kat. parcele br. 2046/10 i 2090/1140 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Konik sanacioni plan“– dio („Sl. list CG – o.p.“, br. 31/19), donijela je :

RJEŠENJE

I - Investitoru BUILDING ART doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje poslovnog objekta br. UP VII - N, podzona VII, koju čine kat. parcele br. 2046/10 i 2090/1140 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Konik sanacioni plan“– dio („Sl. list CG – o.p.“, br. 31/19), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

II - Poništava se rješenje glavne gradske arhitekta br. UP I 30-332/24-39 od 16. maja 2025. godine.

Obrazloženje

Aktom br. UP I 30-332/25-182 od 4. jula 2025. godine investitor BUILDING ART doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovnog objekta br. UP VII - N, podzona VII, koju čine kat. parcele br. 2046/10 i 2090/1140 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Konik sanacioni plan“– dio („Sl. list CG – o.p.“, br. 31/19).

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

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 STUDIO FA doo Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Uslovima za oblikovanje prostora i materijalizaciju u okviru DUP-a „Konik sanacioni plan“ – dio, naglašeno je da je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati u cilju dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata, kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem, sa mogućnošću primjenjivanja i ravnih krovova.

Uvidom u DUP „Konik sanacioni plan“ – dio, utvrđeno je da je za urbanističku parcelu br. UP VII - N, koju čini kat. parcela br. 2046/10 i 2090/1140 KO Podgorica III, namjena individualno stanovanje, površine 1.427,90 m², predviđenja je maksimalna površina prizemlja 630,00 m², maksimalna bruto građevinska površina 1.260,00 m², spratnost objekta P+1. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Parcelacija*. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta bruto građevinske površine 1.190,00 m², sa indeksom zauzetosti 0.41, indeksom izgrađenosti 0,83, spratnosti Po+P+1, projektovan je 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 BUILDING ART doo Podgorica na idejno rješenje poslovnog objekta br. UP VII - N, podzona VII, koju čine kat. parcele br. 2046/10 i 2090/1140 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Konik sanacioni plan“ – dio („Sl. list CG – o.p.“, br. 31/19), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

II – Investitor BUILDING ART doo Podgorica se aktom br. UP I UP I 30-332/25-39 od 27. januara 2025. godine obratio zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje predmetnog objekta. Nakon što je glavna gradska arhitektica dana 16. maja 2025. godine donijela rješenje o saglasnosti br. UP I 30-332/25-39 u odnosu na gorenavedeni zahtjev, investitor je izvršio promjenu idejnog rješenja, shodno čemu je 4. jula 2025. godine ponovo podnio zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta br. UP I 30-332/25-182. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu br. UP I 30-332/25-182 u odnosu na zahtjev br. UP I 30-332/25-39, ovaj javnopravni organ je našao da

se rješenje o davanju saglasnosti br. UP I 30-332/25-39 od 27. januara 2025. 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), 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:

- BUILDING ART doo Podgorica;
- Arhivi.