

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-214
Podgorica, 22. septembar 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 Ljiljane Perović za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta P+3 na urbanističkoj parceli br. UP 14, koju čini kat. parcela br. 3671/32 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Dahna – izmjene i dopune“, („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18), donijela je :

R J E Š E N J E

I - Investitoru Ljiljani Perović daje se saglasnost na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta P+3 na urbanističkoj parceli br. UP 14, koju čini kat. parcela br. 3671/32 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Dahna – izmjene i dopune“, („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II - Poništava se rješenje glavne gradske arhitecte br. UP I 30-332/25-34 od 19. februara 2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/25-214 od 12. avgusta 2025. godine investitor Ljiljana Perović podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta P+3 na urbanističkoj parceli br. UP 14, koju čini kat. parcela br. 3671/32 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Dahna“- izmjene i dopune, („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 zgradu 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 CENTAR ZA ARHITEKTURU I DIZAJN doo Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Uslovima za oblikovanje i materijalizaciju u okviru DUP-a „Dahna“ – Izmjene i dopune, naglašeno je da u izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale, kose, dvovodne ili viševodne krovove. Kota prizemlja dozvoljena je do 1,20 m od kote terena. Ograđivanje parcele raditi transparentnom ogradom do visine od 1,40 m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde. Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 2,00 m.

Uvidom u DUP „Dahna“ – Izmjene i dopune, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP 14, mješovite namjene, površine 835,37 m², predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,50 (maksimalna dozvoljena površina prizemlja 417,69 m²), indeks izgrađenosti 1,60 (maksimalna bruto građevinska površina 1.336,59 m²), spratnost objekta P+3. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2,00 m.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 14 (u skladu sa članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekta), bruto građevinske površine 1.334,21 m², sa indeksom zauzetosti 0,40, indeksom izgrađenosti 1,60 i spratnosti Po+P+3, 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 Ljiljani Perović na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta P+3 na urbanističkoj parceli br. UP 14, koju čini kat. parcela br. 3671/32 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Dahna“- izmjene i dopune, („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II – Investitor Ljiljana Perović se aktom br. UP I UP I 30-332/25-34 od 12. februara 2025. godine obratila zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje predmetnog objekta. Nakon što je glavna gradska arhitektica dana 19. februara 2025. godine donijela rješenje o saglasnosti br. UP I 30-332/25-34 u odnosu na gorenavedeni zahtjev, investitor je izvršio

promjenu idejnog rješenja, shodno čemu je 12. avgusta 2025. godine ponovo podnijela zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta br. UP I 30-332/25-214. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu br. UP I 30-332/25-214 u odnosu na zahtjev br. UP I 30-332/25-34, ovaj javnopravni organ je našao da se rješenje o davanju saglasnosti br. UP I 30-332/25-34 od 19. februara 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 objekata („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:

- Ljiljana Perović;
- Arhivi.