

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-172
Podgorica, 30. septembar 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), 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 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 PRVA BANKA AD Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 64, koju čini kat. parcela br. 6917/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zelenika“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), donijela je

R J E Š E N J E

Investitoru PRVA BANKA AD Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 64, koju čini kat. parcela br. 6917/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zelenika“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/25-172 od 30. juna 2025. godine investitor PRVA BANKA AD Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 64, koju čini kat. parcela br. 6917/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zelenika“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18).

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

Shodno datim pravilima za izgradnju objekata u okviru DUP-a „Zelenika“, naglašeno je da oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata potrebno je voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta. Materijalizacijom objekata obezbjediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čiji boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata. Preporučuju se ravni krovovi, prohodni ili neprohodni a dozvoljeni su i kosi krovovi manjeg nagiba.

Uvidom u DUP „Zelenika“, utvrđeno je da se na urbanističkoj parceli br. UP 64, „mješovite namjene“, površine 1.077,95 m², predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,40 (maksimalna površina pod objektom 431,00 m²), indeks izgrađenosti 1,20 (maksimalna bruto građevinska površina objekta 1.294,00 m²), spratnost objekta Po+P+1+Pk. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i UTU*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 5,00 m. Objekte postavljati kao slobodnostojeće ili kao dvojni objekti. Građevinska linija ispod površine zemlje GL0, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti do 1.0m od granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena. Smjernicama za pejzažno uređenje propisano je da je minimalna površina pod zelenilom 20% u odnosu na urb. parcelu.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovnog stambenog objekta na predmetnoj urbanističkoj parceli, bruto građevinske površine 1.271,02 m², sa indeksom zauzetosti 0,38, indeksom izgrađenosti 1,18, spratnosti P+1+Pk u okviru zadatih građevinskih linija.

Glavni gradski arhitekta donio je prvostepeno rješenje bez izjašnjavanja stranki 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 PRVA BANKA AD Podgorica na idejno rješenje poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 64, koju čini kat. parcela br. 6917/2 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zelenika“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim 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 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:

- PRVA BANKA AD Podgorica;
- Arhivi.