

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-239

Podgorica, 29. decembar 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 i 092/25), čl. 23 i 60 Odluke o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada („Sl. list CG – o.p.“, br. 3+8/18, 43/18, 6/20, 10/20, 36/21, 5/22, 30/23 i 42/23) i člana 18 i 139 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora „LOJD AUTO“ d.o.o. Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 187, UP 188, UP 189 i UP 190, koje čine kat. parcele br. 5073/9, 5073/8 i 5073/3, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo B1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 31/19), donijela je

RJEŠENJE

I - Investitoru „LOJD AUTO“ d.o.o. Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 187, UP 188, UP 189 i UP 190, koje čine kat. parcele br. 5073/9, 5073/8 i 5073/3, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo B1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 31/19), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II - Poništava se rješenje glavne gradske arhitecte br. UP I 30-332/24-157 od 16. januara 2025. godine i sve pravne posljedice koje je to rješenje proizvelo.

Obrazloženje

Aktom br. UP I 30-332/25-239 od 1. septembra 2025. godine investitor „LOJD AUTO“ d.o.o. Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 187, UP 188, UP 189 i UP 190, koje čine kat. parcele br. 5073/9, 5073/8 i 5073/3, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo B1“ („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 i 092/25), 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 zelenosti i razmjera objekta). Odluka stupa o

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.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća "SITA" d.o.o. Budva i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju u okviru DUP-a „Zabjelo B1“, 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. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao i spratnost objekata, uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Visina nadzitka potkrovlja je 120,00 cm. Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, jednovodni, dvovodni ili četvorovodni, proizvodne površine, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Krovni pokrivač je crijep, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal. Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drvene i eloksirane bravarije.

Uvidom u DUP „Zabjelo B1“, utvrđeno je da je na urbanističkim parcelama br. UP 187, UP 188, UP 189 i UP 190, „mješovite namjene“, ukupne površine 1.114,9 m², predviđena izgradnja objekata u nizu horizontalnih gabarita 10,00 x 10,00 m, spratnosti Po+P+1+Pk. Ukupna maksimalna površina pod objektima na predmetnim parcelama iznosi 400,00 m², dok je maksimalna dozvoljena bruto površina objekata 1.600,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta unutar zadatih gabarita, bruto građevinske površine 907,32 m², horizontalnih gabarita nadzemnog dijela 30,00 x 10,00 m, spratnosti P+1+Pk, 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 "LOJD AUTO" d.o.o. Podgorica na idejno rješenje rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 187, UP 188, UP 189 i UP 190, koje čine kat. parcele br. 5073/9, 5073/8 i 5073/3, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo B1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 31/19), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

II – Investitor "LOJD AUTO" d.o.o. Podgorica se aktom br. UP I 30-332/24-157 od 27. juna 2024. godine obratio zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje predmetnog objekta. Nakon što je glavna gradska arhitektica dana 16. januara 2025. godine donijela rješenje o davanju saglasnosti br. UP I 30-332/24-157 u odnosu na gore navedeni zahtjev, investitor je izvršio promienу ideinog rješenja, shodno čemu je

1. septembra 2025. godine, ponovo podnio zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta br. UP I 30-332/25-239. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu br. UP I 30-332/25-239 u odnosu na zahtjev br. UP I 30-332/24-157, ovaj javnopravni organ je našao da se rješenje o davanju saglasnosti br. UP I 30-332/24-157 od 16. januara 2024. 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 i 092/25), 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, 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 8 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.

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

Dostavljeno:

- LOJD AUTO doo Podgorica;
- Arhivi.

