

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-354
Podgorica, 19. januar 2026. 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 92/25), 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 CLUB MED doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. UP 21, u zahvatu DUP-a „Dajbabe Zelenika – dio planske zone 11“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 27/15), donijela je:

RJEŠENJE

I - Investitoru CLUB MED doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. UP 21, u zahvatu DUP-a „Dajbabe Zelenika – dio planske zone 11“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 27/15), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

II - Poništava se rješenje glavne gradske arhitectice br. UP I 30-332/25-176 od 25. jula 2025. godine i sve pravne posljedice koje je to rješenje proizvelo.

Obrazloženje

Aktom br. UP I 30-332/25-354 od 30. decembra 2025. godine investitor CLUB MED doo Podgorica, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. UP 21 u zahvatu DUP-a „Dajbabe Zelenika – dio planske zone 11“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 27/15).

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 PERMONTE doo Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Uvidom u DUP „Dajbabe Zelenika - dio planske zone 11“, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP 21, namjene - površine za mješovite namjene, površine 5.336,44 m², predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,40 (maksimalna površina pod objektom 2.134,58 m²), maksimalni planirani indeks izgrađenosti 0,53 (maksimalna BRGP objekta 2.816,78 m²), spratnost VP - P+1. U okviru zone sa mješovitom namjenom planirane su urbanističke parcele za izgradnju objekata koje služe za opsluživanje područja i to: trgovina, privredni objekti, skladišta, stovarišta, objekti komunalnih servisa. Prilikom izrade projektne dokumentacije odrediće se precizna namjena objekta u skladu sa navedenim opštim namjenama. Građevinska linija (GL1) prema javnoj površini i prema susjednim parcelama je definisana grafički. Podrumske i suterenske etaže koje se koriste za garažiranje ne ulaze u obračun BGP. Obavezno je obezbijediti parkiranje unutar objekta ili na parceli prema zadatim normativima - 1PM na 50 m² BRGP. Prema smjernicama za pejzažno uređenje na parcelama namijenjenim za poslovne objekte neophodno je obezbijediti minimalno 30% zelenih površina.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta mješovite namjene, bruto građevinske površine 2.810,83 m², sa indeksom izgrađenosti 0,53, indeksom zauzetosti 0,38, spratnosti P+1, projektovan u okviru zadatih građevinskih linija, sa ostvarenim potrebnim brojem parking mjesta i procentom zelenila na parceli.

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 CLUB MED doo Podgorica na idejno rješenje objekta mješovite namje na urbanističkoj parceli br. UP 21 u zahvatu DUP-a „Dajbabe Zelenika – dio planske zone 11“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 27/15), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

II – Investitor CLUB MED doo Podgorica se aktom br. UP I 30-332/25-176 od 1. jula 2025. godine obratio zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje predmetnog objekta. Nakon što je glavna gradska arhitektica dana 25. jula 2025. godine donijela rješenje o davanju saglasnosti br. UP I 30-332/25-176 u odnosu na gore navedeni zahtjev, investitor je izvršio promjenu idejnog rješenja, shodno čemu je 30. decembra 2025. godine, ponovo podnio zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta br. UP I 30-332/25-354. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu br. UP I 30-332/25-354 u odnosu na zahtjev br. UP I 30-332/25-176, ovaj javnopravni organ ie našao

da se rješenje o davanju saglasnosti br. UP I 30-332/25-176 od 25. jula 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 i 92/25), Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 53/25), 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:

- CLUB MED doo;
- Arhivi.