

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/26-8
Podgorica, 23. februar 2026. 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, 92/25 i 160/25), 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 Glavni grad Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta vidikovca na dijelu kat. parceli br. 566/1, KO Farmaci, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica („Sl. list CG“, br. 96/25), donijela je:

R J E Š E N J E

Investitoru Glavni grad Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje objekta vidikovca na dijelu kat. parceli br. 566/1, KO Farmaci, u zahvatu Izmjena i dopuna PUP-a Glavnog grada Podgorica („Sl. list CG“, br. 96/25), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/26-8 od 19. januara 2026. godine investitor Glavni grad Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta vidikovca na dijelu kat. parceli br. 566/1, KO Farmaci, u zahvatu Izmjena i dopuna PUP-a Glavnog grada Podgorica („Sl. list CG“, br. 96/25).

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25, 92/25 i 160/25), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3.000,00 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 3.000,00 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.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća OPTIMUS PROJECT doo Podgorica i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

U tekstualnom dijelu PUP-a navedeno je da se osnovni i pomoćni objekti na parceli postavljaju u zoni dozvoljene gradnje pri čemu se moraju zadovoljiti osnovni urbanistički parametri. U opštim uslovima za uređenje parcele istog poglavlja naglašeno je da teren oko objekta treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja uz preporuku upotrebe kamena ili vertikalnog ozelenjavanja. Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unaprijeđenja pejzažnih karakteristika.

Uvidom u Izmjene i dopune PUP-a Glavnog grada Podgorica utvrđeno je da je na katastarskoj parceli br. 566/1 KO Farmaci, shodno grafičkom prilogu „Plan namjene površina – opšte kategorije“, planirana namjena „naselja“. Na ovim površinama dozvoljava se gradnja objekata centralnih djelatnosti po sljedećim uslovima: minimalna površina katastarske/urbanističke parcele od 600 m², indeks zauzetosti 0,4, indeks izgrađenosti 1,2, kao i maksimalna spratnost objekta od tri nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podruma. Definirano je da minimalno rastojanje objekta od susjedne parcele, kao i minimalno rastojanje od regulacione linije iznosi 5 m. Pomoćni objekti spratnosti P obračunavaju se u ukupnu zauzetost i BRGP. Podzemne etaže ne mogu zauzimati više od 80% površine urbanističke parcele, dok se parkiranje obezbjeđuje na parceli ili u objektu. Minimalni procenat zelenih površina na urbanističkoj parceli iznosi 30%, a pristup parceli mora biti obezbijeđen sa javne saobraćajnice u skladu sa propisanim minimalnim širinama.

Uvidom u idejno rješenje objekta konstatovano je da je na katastarskoj parceli br. 566/1 KO Farmaci, površine 17.372 m², planirana izgradnja objekta vidikovca bruto građevinske površine 537,76 m², sa ostvarenim indeksom zauzetosti 0,01 i indeksom izgrađenosti 0,03, spratnosti S+P+1+K, u okviru zadatih građevinskih linija. Površina pod objektom iznosi 147,53 m². Planirani parametri su u okviru maksimalno dozvoljenih vrijednosti propisanih Prostorno-urbanističkim planom za površine centralnih djelatnosti. Takođe je konstatovano da su idejnim rješenjem obezbijeđene zelene površine u procentu propisanom planskim dokumentom, kao i da je parkiranje riješeno u okviru parcele, u skladu sa smjernicama plana.

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 Glavni grad Podgorica na idejno rješenje objekta vidikovca na dijelu kat. parcele br. 566/1, KO Farmaci, u zahvatu Izmjena i dopuna PUP-a Glavnog grada Podgorica („Sl. list CG“, br. 96/25), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Sl. list CG”, br. 19/25, 92/25 i 160/25), 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.

Obradio:

Samostalni savjetnik - arhitekta

Stefan Đukić

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

Dostavljeno:

- Glavni grad Podgorica;
- Arhivi.