

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/26-14
Podgorica, 16. jun 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, 42/23 i 6/26) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora Agović Armina i Salama Jihane za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 204, u zoni 1, koju čini katastarska parcela br. 2564, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Drač – putnički terminal“ („Sl. list CG - o.p.“, br. 25/22), donijela je,

R J E Š E N J E

Investitorima Agović Arminu i Salama Jihane daje se saglasnost na idejno rješenje rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 204, u zoni 1, koju čini katastarska parcela br. 2564, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Drač – putnički terminal“, 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 30-332/26-14 od 23. januara 2026. godine investitori Agović Armin i Salama Jihane podnije i su Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 204, u zoni 1, koju čini katastarska parcela br. 2564, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Drač – putnički terminal“.

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata, 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 člana 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 člana 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 privrednog društva FETH STUDIO doo Rožaje, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

U skladu Zakonom o izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu uslova iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Uslovima za oblikovanje prostora i materijalizaciju u okviru DUP-a „Drač – putnički terminal“, naznačeno je da oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, okolnih objekata, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o: jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata kontekstu, topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja-naselja Drač, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Veoma je bitno koristiti jednoobrazan kamen - lokalni po uzoru na postojeći kao i jednu odnosno istu boju fasade na svim novim djelovima fasada. Preporučuje se bijela boja.

Uvidom u DUP „Drač – putnički terminal“, utvrđeno je da su za urbanističke parcele br. UP 204, zona 1, površine 96,59 m², predviđeni namjena „stanovanje male gustine“ i sljedeći urbanistički parametri: indeks izgrađenosti 1.25 (maksimalna bruto građevinska površina objekta 120,00 m²), indeks zauzetosti 0,62 (maksimalna površina osnove objekta 60,00 m² i spratnost P+1. Građevinske linije izgrađenog bloka nisu date grafički jer se radi o postojećim objektima u starom jezgru koji su predviđeni za rekonstrukciju u postojećim gabaritima ili imaju mogućnost dogradnje ukoliko to omogućavaju parametri dati ovim planom. U oblikovnom smislu preporučuje se tradicionalan ali funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija.

Investitori Agović Armin i Salama Jihane su postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/26-14/1 od 2. marta 2026. godine, dostavili izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka u smislu člana 111 i 112 Zakona o upravnom postupku, na način što je dostavio idejno rješenje usklađeno sa primjedbama datim od strane ovog organa.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je na urbanističkoj parceli br. UP 204, zona 1, planirana rekonstrukcija sa dogradnjom i nadogradnjom stambenog objekta bruto građevinske površine 120,00 m², indeks izgrađenosti 1,25, površine pod objektom 60,00 m², indeks zauzetosti 0,62 i spratnosti P+1. Planirani objekat projektovan je u okviru gabarita postojećeg objekta. U okviru urbanističke parcele planirano je jedno parking mjesto.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitorima Agović Arminu i Salama Jihane na idejno rješenje rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 204, u zoni 1, koju čini katastarska parcela br. 2564, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Drač – putnički terminal“, 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 ovjere 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.

Obradili:

Samostalna savjetnica - arhitektica

Marija Šćepanović Boljević

Viši savjetnik - pravnik

Miloš Popović

GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA
Arh. Duška Mačić, dipl.ing



Dostavljeno:

- Agović Armin i Samala Jihane,
- Arhivi.