

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/26-42
Podgorica, 12. oktobar 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, 160/25 i 114/26), 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 VAMI doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije objekta mješovite namjene na dijelu urbanističke parcele br. UP 16, koju čini katastarska parcela br. 3607/4, KO Podgorica II i djelovi katastarskih parcela br. 3607/1, 3607/2, 3608, 3607/3 i 3598, KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova Varoš blok H“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/11), donijela je,

RJEŠENJE

Investitoru VAMI doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje rekonstrukcije objekta mješovite namjene na dijelu urbanističke parcele br. UP 16, koju čini katastarska parcela br. 3607/4, KO Podgorica II i djelovi katastarskih parcele br. 3607/1, 3607/2, 3608, 3607/3 i 3598, KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova Varoš blok H“, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom br. UP I 30-332/26-42 od 19. februara 2026. godine investitor VAMI doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije objekta mješovite namjene na dijelu urbanističke parcele br. UP 16, koju čini katastarska parcela br. 3607/4, KO Podgorica II i djelovi katastarskih parcele br. 3607/1, 3607/2, 3608, 3607/3 i 3598, KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova Varoš blok H“.

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 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.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata propisano je da na dijelu urbanističke parcele može se graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane privrednog društva GREEN HOUSE doo Podgorica, 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.

Uvidom u Urbanistički projekat „Nova varoš – Blok H“, dio D – Planirano stanje, utvrđeno je da je za urbanističku parcelu H16, površine približno 239,00 m², planirana namjena stanovanje sa djelatnostima. Odnos stanovanja i poslovanja određen je orijentaciono, u razmjeri 50:50, uz uslov da poslovanje bude zastupljeno najmanje u prizemlju i mogućnost izgradnje objekta u cjelini poslovne namjene.

Za grupu urbanističkih parcela H15–H18 planom je predviđeno rušenje postojećih objekata i formiranje nove strukture spratnosti 2Po+Pr+3+M. Horizontalni gabariti dati su orijentaciono, uz njihovo preciziranje geodetskim snimanjem lokacije i obavezno poštovanje planski definisanih građevinskih linija prizemlja i nadzemnih etaža.

Prema tabelarnim pokazateljima za urbanističku parcelu H16, planirane su dvije podrumске etaže bruto površine po 239,00 m², prizemlje bruto površine 170,61 m² i tri sprata i mansarda bruto površine po 194,81 m². Ukupna tabelarno iskazana bruto građevinska površina iznosi 1.427,85 m², od čega nadzemne etaže čine 949,85 m², a podzemne 478,00 m². Prizemlje je orijentacionih horizontalnih gabarita 14,10 × 12,10 m, dok su spratne etaže i mansarda gabarita 16,10 × 12,10 m. Tabelom su u prizemlju, na prvom i drugom spratu prikazani poslovni sadržaji, a na trećem spratu i u mansardi po dvije stambene jedinice, odnosno ukupno četiri stambene jedinice. Podzemne etaže namijenjene su prvenstveno garažiranju, uz mogućnost druge namjene u skladu sa planskim smjernicama.

Planom je predviđena visina prizemne etaže do 3,60 m, a viših etaža 3,00 m, uz usaglašavanje spratnih visina sa susjednim objektima. Kota prizemlja može biti podignuta od 0 do 17 cm u odnosu na trotoar, pri čemu ulazni stepenik mora biti iza građevinske linije objekta. Ulaze za stambene etaže treba predvidjeti sa dvorišne strane, dok je dvorišni prepust iznad parkinga potrebno riješiti konzolno.

U okviru projektovanja preporučena je primjena materijala i sistema kojima se unapređuje energetska efikasnost objekta, naročito povećanjem termičke zaštite i odgovarajućom primjenom obnovljivih izvora energije.

Služba glavnog gradskog arhitekta je nakon izvršenog uvida u dostavljenu dokumentaciju uputila obavještenje br. UP I 30-332/26-42/1 od 1. juna 2026. godine kojim je ukazano na nedostatke idejnog rješenja. Investitor VAMI doo Podgorica je postupajući po predmetnom

aktu dostavio izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka u smislu člana 111 i 112 Zakona o upravnom postupku, na način što je dostavio dopunjeno idejno rješenje, zavedno pod brojem UP I 30-332/26-42/2.

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju dopunjenog idejnog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta je uputila obavještenje br. UP I 30-332/26-42/3 od 19. avgusta 2026. godine kojim je ukazano na nedostatke dopunjenog idejnog rješenja. Investitor VAMI doo Podgorica je postupajući po predmetnom aktu dostavio izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka u smislu člana 111 i 112 Zakona o upravnom postupku, na način što je dostavio dopunjeno idejno rješenje, zavedno pod brojem UP I 30-332/26-42/4.

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju dopunjenog idejnog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta je uputila obavještenje br. UP I 30-332/26-42/5 od 28. septembra 2026. godine kojim je ukazano na nedostatke dopunjenog idejnog rješenja. Investitor VAMI doo Podgorica je postupajući po predmetnom aktu dostavio izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka u smislu člana 111 i 112 Zakona o upravnom postupku, zavedno pod brojem UP I 30-332/26-42/6.

Uvidom u idejno rješenje konstatovano je da je na dijelu urbanističke parcele br. UP 16, površine pripadajućeg dijela 236,00 m², planirana rekonstrukcija postojećeg objekta br. 1 i rušenje postojećih objekata br. 2 i br. 3, evidentiranih u listu nepokretnosti br. 807, KO Podgorica II. Rekonstruisani objekat je namjene stanovanja sa djelatnostima, i to prizemlje poslovanje i prvi sprat stanovanje. Precizni horizontalni gabariti postojećeg objekta koji je predmet rekonstrukcije utvrđeni su geodetskim snimanjem prema kojem isti iznose 14.43 m po dubini i 12.37 m, odnosno 12.51 m po širini. U odnosu na postojeće horizontalne gabarite objekta, projektovan je objekat bruto površine prizemlja 164,71 m² i bruto površine sprata 188,72 m², odnosno ukupne bruto površine 352,89 m², spratnosti P+1, sa dvije stambene jedinice. Planirani objekat je u okviru zadatih građevinskih linija, a u okviru urbanističke parcele predviđena su dva parking mjesta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru VAMI doo Podgorica na idejno rješenje rekonstrukcije objekta mješovite namjene na dijelu urbanističke parcele br. UP 16, koju čini katastarska parcela br. 3607/4, KO Podgorica II i djelovi katastarskih parcele br. 3607/1, 3607/2, 3608, 3607/3 i 3598, KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova Varoš blok H“, 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, 160/25 i 114/26), Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjere tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG“, br. 84/26, 90/26, 108/26 i 110/26), 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:

- VAMI doo Podgorica,
- Arhivi.