CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekte

Broj: UP I 30-332/26-271
Podgorica, 4. novembar 2026. godine

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 22 stav 1, stav 2 tačka 1, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG", br. 19/25, 92/25, 160/25 i 114/26), člana 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 BEKOM CO doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta stanovanja srednje gustine na dijelu urbanističke parcele br. UP 164, kojeg čini kat. parcela br. 1617/1 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj" („Sl. list CG – o.p.", br. 9/20), donijela je,

R J E Š E NJ E

Odbija se zahtjev broj UPI 30-332/26-271 od 10. juna 2026. godine, investitora BEKOM CO doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta stanovanja srednje gustine na dijelu urbanističke parcele br. UP 164, kojeg čini kat. parcela br. 1617/1 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj".

O b r a z l o ž e nj e

Aktom br. UP I 30-332/26-271 od 10. juna 2026. godine, investitor BEKOM CO doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekte zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta stanovanja srednje gustine na dijelu urbanističke parcele br. UP 164, kojeg čini kat. parcela br. 1617/1 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj".

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.

Članom 22 stav 3 citiranog člana 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 ARHIFORMA doo Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatovano je da je planirana izgradnja objekta stanovanja srednje gustine na dijelu urbanističkoe parcele br. UP 164, kojeg čini kat. parcela br. 1617/1, KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj".

Nakon uvida i analize dostavljene dokumentacije idejnog rješenja, ovaj organ je nakon sprovedenog ispitnog postupka, shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku, aktom br. UP I 30-332/26-271/1 od 5. oktobra 2026. godine, obavijestio investitora o rezultatima ispitnog postupka i ukazao istom na nedostatke idejnog rješenja.

Naime, u grafičkom dijelu plana DUP "Naselje 1. maj", definisano je sljedeće:
- prema listu 04 Planirana namjena površina, urbanistička parcela br. UP 164 je namjene „stanovanje srednje gustine";
- u listu 05 Plan parcelacije definisane su koordinate urbanističke parcele, čija površina iznosi 411,98 m²;
- u listu 06 Plan regulacije definisane su koordinate regulacione i građevinske linije, horizontalni gabariti objekata – 12x12m, kao i vertikalni gabariti – P+1+M.

Dalje, urbanističko-tehničkim uslovima br. 08-332/24-893 od 23. jula 2024. godine, definisano je da maksimalni planirani indeks zauzetosti i izgrađenosti na osnovu grafičkih priloga 05 "Plan parcelacije" i 06 "Plan regulacije" potrebno direktno očitati dimenzije planiranih gabarita objekta i predviđene spratnosti, dok je za površinu horizontalnog gabarita objekta maksimalna površina 144,14 m².
Uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatovano je da je planiranja gradnja objekta na dijelu urbanističke parcele UP 164, čija površina dijela parcele iznosi 405,98 m², pa se prema tome trebaju primijeniti zadati urbanistički parametri.

S prednjim u vezi, na dijelu predmetne urbanističke parcele, maksimalna propisana površina pod objekom iznosi 142,09 m², odnosno maksimalna BRGP iznosi 426,28 m².

Ovaj organ je izvršio uvid u idejno rješenje i utvrdio da je na dijelu urbanističke parcele br. UP 164, površine 405,98 m², planirana gradnja objekta sa površinom pod objektom 144,00 m² i bruto građevinske površine 432,00 m², odnosno projektovanim površinama objekta u prekoračenju u odnosu na propisane parametre planskim dokumentom.

Investitor je obavještenje o rezultatima ispitnog postupka broj UP I 30-332/26-271/1 od 5. oktobra 2026. godine, primio dana 14. oktobra 2026. godine, i na isti se nije izjasnio u ostavljenom roku.

Sagledavajući ovakvo činjenično stanje stvari, glavna gradska arhitektica je našla da se nisu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta stanovanja srednje gustine na dijelu urbanističke parcele br. UP 164, kojeg čini kat. parcela br. 1617/1, KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a „Naselje 1. maj", u pogledu usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima iz plana, pa je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

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:
- BEKOM CO doo Podgorica;
- Arhivi.