

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/26-7
Podgorica, 2. 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), 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 TOTAL AUTO CENTAR doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 370, kojeg čini kat parcela 120/1 KO Masline i na dijelu urbanističke parcele br. UP 370a, kojeg čini kat parcela 120/2 KO Masline u zahvatu DUP-a „Masline“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 35/18), donijela je :

RJEŠENJE

I - Investitoru TOTAL AUTO CENTAR doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 370, kojeg čini kat parcela 120/1 KO Masline i na dijelu urbanističke parcele br. UP 370a, kojeg čini kat parcela 120/2 KO Masline u zahvatu DUP-a „Masline“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 35/18), 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 30-332/25-323 od 25. decembra 2025. godine.

Obrazloženje

Aktom br. UP I 30-332/26-7 od 16. januara 2026. godine investitori TOTAL AUTO CENTAR doo Podgorica podnijeli su Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 370, kojeg čini kat parcela 120/1 KO Masline i na dijelu urbanističke parcele br. UP 370a, kojeg čini kat parcela 120/2 KO Masline u zahvatu DUP-a „Masline“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 35/18).

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, uslovi

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 3A STUDIO doo Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Shodno smjernicama za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova u okviru DUP-a „Masline“, moguće je postavljanje slobodnostojećih, dvojnih i objekata u nizu, a moguće je izvršiti i udruživanje urbanističkih parcela. Gradnju do maksimalne spratnosti je moguće izvoditi fazno, uz odgovarajuću tehničku dokumentaciju, a svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne.

Uvidom u DUP „Masline“, utvrđeno je da su za urbanističke parcele br. UP 370 i 370a, „mješovite namjene“, površine 564,00 m² i 674,00 m², predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0.50 (maksimalna površina pod objektom 282,00 m² i 337,00 m²), indeks izgrađenosti 1.50 (maksimalna bruto građevinska površina 847,00 m² i 1012,00 m²), spratnost objekta P+2. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Parcelacija, regulacija i nivelacija*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2,00m.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja poslovnog objekta na okaciji koju čine djelovi urbanističke parcele (u skladu sa članom 41. Zakona o izgradnji objekta („Sl. list CG“, br. 19/25), ukupne površine 769,00 m², za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri. Objekat je bruto građevinske površine 254,10 m², sa indeksom zauzetosti 0,29, indeksom izgrađenosti 0,33, spratnosti P+1, u okviru zadatih građevinskih linija.

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 investitorima TOTAL AUTO CENTAR doo Podgorica na idejno rješenje poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 370, kojeg čini kat parcela 120/1 KO Masline i na dijelu urbanističke parcele br. UP 370a, kojeg čini kat parcela 120/2 KO Masline u zahvatu DUP-a „Masline“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 35/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

II – Investitor TOTAL AUTO CENTAR doo Podgorica se aktom br. UP I UP I 30-332/25-323 od 8. decembra 2025. godine obratio zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje predmetnog objekta. Nakon što je glavna gradska arhitektica dana 25. decembra 2025. godine donijela rješenje o saglasnosti br. UP I 30-332/25-323 u odnosu na gorenavedeni zahtjev, investitor je izvršio promjenu idejnog rješenja, shodno čemu je 16. januara 2026. godine ponovo podnio zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta br. UP I 30-332/26-7. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu br. UP I 30-332/26-7 u odnosu na zahtjev br. UP I 30-332/25-323, ovaj javnopravni organ je našao da se rješenje o davanju saglasnosti br. UP I 30-332/25-323 od 25. decembra 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), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 44/18 i 43/19), 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 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.

Dostavljeno:

- TOTAL AUTO CENTAR doo Podgorica;
- Arhivi.

