

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/26-71
Podgorica, 16. mart 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 GEO - MASTER doo Bijelo Polje za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 12, blok D1, koju čini kat. parcela br. 4021/12, KO Donja Gorica u zahvatu DUP-a „Donja Gorica – koridor Cetinskog puta i južne zaobilaznice“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG“, br. 48/20), donijela je,

R J E Š E N J E

I – Investitoru GEO - MASTER doo Bijelo Polje daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 12, blok D1, koju čini kat. parcela br. 4021/12, KO Donja Gorica u zahvatu DUP-a „Donja Gorica – koridor Cetinskog puta i južne zaobilaznice“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG“, br. 48/20), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

II - Poništava se rješenje glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/25-278 od 30. decembra 2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

I – Aktom br. UP I 30-332/26-71 od 6. mart 2026. godine, investitor GEO - MASTER doo Bijelo Polje, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 12, blok D1, koju čini kat. parcela br. 4021/12, KO Donja Gorica u zahvatu DUP-a „Donja Gorica – koridor Cetinskog puta i južne zaobilaznice“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG“, br. 48/20).

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 privrednog društva A2 STUDIO doo Bijelo Polje 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 i materijalizaciju u okviru DUP-a „Donja Gorica – koridor Cetinskog puta i južne zaobilaznice“ – Izmjene i dopune, naglašeno je da je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati u cilju dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata, kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Objekat mora biti estetski i materijalno oblikovan na način koji će odgovarati njegovoj namjeni. Nagib krovnih ravni treba uskladiti sa klimatskim uslovima. Krovove raditi kose dvovodne, četvorovodne ili složene sa odgovarajućim nagibom i maksimalnom visinom nadzitka 1.20m, odnosno ravne, u skladu sa namjenom.

Uvidom u DUP „Donja Gorica – koridor Cetinskog puta i južne zaobilaznice“ – Izmjene i dopune, utvrđeno je da se urbanistička parcela br. UP 12, blok D1, namjene „stanovanje male gustine“, površine 1.207,00m², predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0.30 (maksimalna površina pod objektom 362,00m²), indeks izgrađenosti 0.90 (maksimalna bruto građevinska površina 1086,00m²), spratnost objekta tri nadzemne etaže. 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 2,5m (objekat se može postaviti i na minimalnom rastojanju 1,5m uz saglasnost susjeda). U okviru namjene površina stanovanje male gustine, u prizemlju i podrumskoj etaži ovih objekata moguće je organizovati djelatnosti koje su kompatibilne stanovanju (usluge, trgovina, ugostiteljstvo i mala privreda sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja), pod uslovom da ne zauzimaju više od 30% površine objekta. Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu 12PM na 1000m² bruto za namjenu stanovanja. Smjernicama za pejzažno uređenje propisano je da zelene površine treba da zahvataju minimum 40% površine parcele.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta bruto građevinske površine 1.086,00m², sa indeksom zauzetosti 0.30, indeksom izgrađenosti 0.90 spratnosti Po+P+2, u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni broj parking mjesta na urbanističkoj parceli je 13 i ostvaruje se 40% zauzetosti zelene površine.

Glavni gradski arhitekta donio je prvostepeno rješenje bez izjašnjavanja stranki 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 GEO - MASTER doo Bijelo Polje na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 12, blok D1, koju čini kat. parcela br. 4021/12, KO Donja Gorica u zahvatu DUP-a „Donja Gorica – koridor Cetinskog puta i južne zaobilaznice“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG“, br. 48/20), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

II – Investitor GEO - MASTER doo Bijelo Polje se aktom br. UP I 30-332/25-278 od 6. oktobra 2025. godine obratio zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje predmetnog objekta. Nakon što je glavna gradska arhitektica dana 30. decembra 2025. godine donijela rješenje o saglasnosti br. UP I 30-332/25-278 u odnosu na gorenavedeni zahtjev, investitor je izvršio promjenu idejnog rješenja, shodno čemu je 6. marta 2026. godine ponovo podnio zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta br. UP I 30-332/26-71. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu br. UP I 30-332/26-71 u odnosu na zahtjev br. UP I 30-332/25-278, ovaj javnopravni organ je našao da se, imajući u vidu da se radi o istoj pravnoj stvari, rješenje o davanju saglasnosti br. UP I 30-332/25-278 od 30. decembra 2025. godine ima poništiti shodno članu 139 stav 1 tačka 8 Zakona o upravnom postupku, a shodno članu 142 stav 1 istog zakona poništavaju i sve pravne posljedice koje je to rješenje proizvelo.

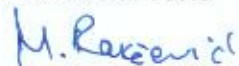
NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25, 92/25 i 160/25), Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 53/25), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

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.

Obradili:

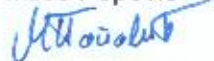
Samostalna savjetnica - arhitektica

Milena Rakčević



Viši savjetnik - pravnik

Miloš Popović



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

Dostavljeno:

- GEO - MASTER doo Bijelo Polje;
- Arhivi.