

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-108
Podgorica, 4. maj 2026. godine

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 22 stav 1 tačka 1, stav 2 tačka 1, stav 3 i stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25, 92/25 i 160/25), 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 Gorana Mugoše za davanje saglasnosti na idejno rješenje ugostiteljskog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 18, zona A3, koju čine kat. parcele br. 3914/2 3916/5, 3914/9, 3914/8, 3916/7, KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Donja Gorica – koridor Cetinjskog puta i južne zaobilaznice“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG“, br. 48/20), donijela je,

R J E Š E N J E

Investitoru Goranu Mugoši daje se saglasnost na idejno rješenje ugostiteljskog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 18, zona A3, koju čine kat. parcele br. 3914/2 3916/5, 3914/9, 3914/8, 3916/7, KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Donja Gorica – koridor Cetinjskog puta i južne zaobilaznice“ – Izmjene i dopune, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/25-108 od 6. maja 2025. godine, obratili ste se Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje ugostiteljskog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 18, zona A3 koju čine kat. parcele br. 3914/2 3916/5, 3914/9, 3914/8, 3916/7, KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Donja Gorica – koridor Cetinjskog puta i južne zaobilaznice“ – Izmjene i dopune.

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 člana zakona propisano je da poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove, dok je shodno stavu 6 istog člana 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 privrednog društva CDC PROJECT doo Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Uslovima za oblikovanje i materijalizaciju u okviru DUP-a „Donja Gorica – koridor Cetinjskog 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 Cetinjskog puta i južne zaobilaznice“ – Izmjene i dopune, utvrđeno je da se urbanistička parcela br. UP 18, zona A3, namjene „centralne djelatnosti“, površine 1.884,00m², predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0.60 (maksimalna površina pod objektom 1.130,00m²), indeks izgrađenosti 1.40 (maksimalna bruto građevinska površina 2.638,00m²), spratnost objekta 4 nadzemne etaže. Objekte planirati kao slobodnostojeće na parceli. 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 3,0m (za namjenu centralne djelatnosti).

Prema smjernicama iz plana za objekte ove namjene potrebno je na 1000 m² bruto razvijene površine predvidjeti 10-20 parking mesta (1PM na 50-100m²). Minimalni procenat zelenih površina na urbanističkoj parceli iznosi 20%.

Investitor Goran Mugoša je postupajući po aktima Službe glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/25-108/1 od 28. novembra 2025. godine, br. UP I 30-332/25-108/2 od 12. februara 2026. godine i UP I br. 30-332/25-108/5 od 27. februara 2026. godine, dostavio 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 planirana izgradnja objekta bruto građevinske površine 612,60m², sa indeksom zauzetosti 0.15, indeksom izgrađenosti 0.32, spratnosti Po+P+1, u okviru zadatih građevinskih linija. U okviru parcele je planirano 34 parking mjesta i ostvareno je 21,20 % zelenih površina.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Goranu Mugoši na idejno rješenje ugostiteljskog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 18, zona A3 koju čine kat. parcele br. 3914/2 3916/5, 3914/9, 3914/8, 3916/7, KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Donja Gorica

– koridor Cetinjskog puta i južne zaobilaznice“ – Izmjene i dopune, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim 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 ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 053/25), 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
Ivana Ljumović

Ivana Ljumović



Dostavljeno:

- Goranu Mugoši;
- Arhivi.