

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/26-21
Podgorica, 5. 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 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 ŠERER doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. UP 7, koju čini kat. parcela br. 3743 i dio kat. parcele br. 3747 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok F“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/11), donijela je:

R J E Š E N J E

I - Investitoru ŠERER doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. UP 7, koju čini kat. parcela br. 3743 i dio kat. parcele br. 3747 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok F“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/11), 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 30-332/24-267 od 2. jula 2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/26-21 od 2. februara 2026. godine investitor ŠERER doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. UP 7, koju čini kat. parcela br. 3743 i dio kat. parcele br. 3747 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok F“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/11).

dredbom 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. 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 MEGRAP doo Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Urbanističko – tehničkim uslovima u okviru UP-a „Nova Varoš – blok F“ koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata, predlaže se materijalizacija fasada u skladu sa arhitektonikom objekta koja nastoji da oslika nekoliko karakterističnih arhitektonskih razdoblja vezanih za vrijeme i uslove nastajanja. Nove objekte sa inspiracijama na ambijentalno nasljeđe u elementima otvora, vijenaca i slično izvesti u kombinaciji savremenih materijala (odgovarajuće forme) i klasičnih - plemeniti malteri, farbana ili stolarija od punih masiva i sl., ili potpuni savremeni tretman. Visina sljemena krova je orijentaciona i zavisi od nagiba krova 26 - 32°. Visine mansardnih vijenaca, glavnih vijenaca streha objekta ili ograda galerije povučene etaže mansarde i prizemlja su fiksirane i definisane grafičkim priložima u etažama i presjecima u okviru planskog dokumenta. Visine etaža između fiksirane visine prizemlja i visine zadnje ploče zadnje etaže nijesu uslovljene ali se moraju uskladiti sa propisama i normativima za razne vrste namjene i sa arhitekturom objekta i okolnih objekata. Pokrivač krovova – ciglarski proizvodi, limovi, tegola canadesse i drugo. Materijal krovne konstrukcije drveni, betonski i slično. Vijenci različitih obrada zavisno od arhitekture objekta (da li se radi o objektima sa potenciranim elementima nasleđa tradicionalne arhitekture ovog kraja ili modernom tretmanu, itd.). Ispusti vijenaca prema grafičkim priložima i do 1,20 m. Dozvoljava se ispuštanje - konzolno pojedinih segmenata na fasadi otvora, ili na drugim mjestima a u skladu sa odredbama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijuma namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima član 96. Značajan element su i ograde na „francuskim“ balkonima, balkonima, visokim galerijama itd., a njihov kvalitet i likovnost će se takođe ocjenjivati kroz priloge idejnih rješenja objekata i u sklopu ukupnog izgleda fasade. Boje fasada su elementarno mediteranskog karaktera ovog podneblja u tehničkim nanešenim bojama, malterskih bojama i bojama prirodnih materijala (kamen, drvo itd.). Značajni elementi fasada su spoljni kapci, tranzene, brisoleji, i slično.

Uvidom u UP „Nova Varoš – blok F“, utvrđeno je da su urbanističke parcele br. UP 7, površine 171,65 m² namjene „mješovite djelatnosti“, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: maksimalna površina prizemlja 135 m², maksimalna bruto građevinska površina objekta 567 m², spratnosti Pv+2+Pk. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Parcelacija, nivelacija i regulacija*. Planom se predviđa izgradnja podrumskih prostora kroz jednu ili više etaža, zavisno od programa investitora.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambeno-poslovnog objekta ukupne bruto građevinske površine 535,94 m², sa površinom pod objektom 134,43 m², spratnosti Po+Pv+2+Pk 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 investitoru ŠERER doo Podgorica na idejno rješenje objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli br. UP 7, koju čini kat. parcela br. 3743 i dio kat. parcele br. 3747 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Nova varoš – Blok F“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 9/11), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

II – Investitor ŠERER doo se aktom br. UP I 30-332/24-267 od 25. novembra 2024. godine obratio zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje predmetnog objekta. Nakon što je glavna gradska arhitektica dana 2. jula 2025. godine, donijela rješenje o saglasnosti br. UP I 30-332/24-267 u odnosu na gorenavedeni zahtjev, investitor je izvršio promjenu idejnog rješenja, shodno čemu je 2. februara 2026. godine ponovo podnio zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta br. UP I 30-332/26-21. Shodno drugačije utvrđenom činjeničnom stanju u postupku po zahtjevu br. UP I 30-332/26-21 u odnosu na zahtjev br. UP I 30-332/24-267, ovaj javnopravni organ je našao da se rješenje o davanju saglasnosti br. UP I 30-332/24-267 od 2. jula 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, 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 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.


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

Dostavljeno:

- ŠERER doo Podgorica;
- Arhivi.