

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/26-24
Podgorica, 28. jul 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 GEO - MASTER doo Bijelo Polje za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 13 i UP 14, blok D1, koje čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33, 4021/34, 4021/31, 4021/35 i 4021/36, 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 GEO - MASTER doo Bijelo Polje daje se saglasnost na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 13 i UP 14, blok D1, koje čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33, 4021/34, 4021/31, 4021/35 i 4021/36, 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, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/26-24 od 2. februara 2026. godine investitor GEO - MASTER doo Bijelo Polje podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 13 i UP 14, blok D1, koje čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33, 4021/34, 4021/31, 4021/35 i 4021/36, 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 člana 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. 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 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 urbanističke parcele br. UP 13 i UP 14, blok D1, koje čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33, 4021/34, 4021/31, 4021/35 i 4021/36, KO Donja Gorica, ukupne površine 1.270,00 m² namjene „stanovanja male gustine“, definisani sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,30 (površina pod objektom je 190,00 m² i 191,00 m²), indeks izgrađenosti 0,90 (maksimalna bruto građevinska površina objekta je 569,00 m² i 574,00 m²), spratnost objekta 3 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 2,50 m (objekat se može postaviti i na minimalnom rastojanju 1,50 m 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 12 PM na 1.000,00 m² bruto za namjenu stanovanja. Smjernicama za pejzažno uređenje propisano je da zelene površine treba da zahvataju minimum 40% ukupne površine parcele.

Investitor GEO - MASTER doo Bijelo Polje je postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/6-24/1 od 4. juna 2026. godine, dostavio izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka u smislu člana 111 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 na pripadajućim urbanističkim parcelama površine 1.270,00 m², (u skladu sa članom 41. Zakona o izgradnji objekta) bruto građevinske površine 1.140,72 m², sa indeksom zauzetosti 0,29, indeksom izgrađenosti 0,89, projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Projektom je predviđeno 16 parking mjesta i 41,00% zelenih površina.

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 stambeno poslovnog objekta na urbanističkim parcelama br. UP 13 i UP 14, blok D1, koje čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33, 4021/34, 4021/31, 4021/35 i 4021/36, KO Donja Gorica u zahvatu DUP-a „Donja Gorica – koridor Cetinskog 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. 84/26 i 90/26), 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
Tijana Škatarić, MSc arch

Tijana Škatarić

Viši savjetnik - pravnik
Miloš Popović

Miloš Popović

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



Dostavljeno:

- GEO - MASTER doo;
- Arhivi.