

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/26-129

Podgorica, 21. septembar 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, 160/25 i 114/26), 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, 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 Došen Marka za davanje saglasnosti na idejno rješenje individualnog stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 24, koju čini katastarska parcela br. 505, KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 – zona A“ („Sl. list CG - o.p.“, br. 35/18), donijela je,

R J E Š E N J E

Investitoru Došen Marku daje se saglasnost na idejno rješenje individualnog stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 24, koju čini katastarska parcela br. 505, KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 – zona A“, 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 30-332/26-129 od 7. aprila 2026. godine investitor Marko Došen podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje individualnog stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 24, koju čini katastarska parcela br. 505, KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 – zona A“.

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 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 ORARCH DESIGN DOO Podgorica, 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.

Uvidom u DUP „Gornja Gorica 2 – zona A“, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP 24, površine 817,00 m², predviđeni namjena površine stanovanje male gustine i sljedeći urbanistički parametri: indeks izgrađenosti 0,61 (maksimalna bruto građevinska površina objekta 500,00 m²), indeks zauzetosti 0,40 (maksimalna površina pod objektom 327,00 m²), spratnost objekta P+2. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2,00 m. Daje se mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže. Ukoliko podrumске i suterenske etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se tehnički servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori). Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje. Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći, dvojni ili u nizu. Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele. Procenat nezastrih, ozelenjenih površina mora da iznosi najmanje 30% površine parcele, odnosno 244,8 m².

Investitor Marko Došen je postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/26-129/1 od 1. juna 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 na dijelu urbanističke parcele br. UP 24, planirana izgradnja stambenog objekta bruto građevinske površine 296.60 m², indeksa izgrađenosti 1.57, površine pod objektom 191,30 m², indeksa zauzetosti 0.40 i spratnosti P+1. Planirani objekat projektovan je u okviru zadatih građevinskih linija. U okviru urbanističke parcele planirana su dva parking mjesta i 455,00 m² zauzetosti zelenih površina.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Došen Marku na idejno rješenje individualnog stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 24, koju čini katastarska parcela br. 505, KO Donja Gorica, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 – zona A“, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25, 92/25, 160/25 i 114/26), Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjere tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 84/26, 90/26, 108/26 i 110/26), 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.



GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA
Arh. Duška Mačić, dipl.ing

Dostavljeno:

- Marko Došen,
- Arhivi.