CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekte

Broj: UP I 30-332/26-399
Podgorica, 5. novembar 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 GOODFELLAS CO doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje ugostiteljskog objekta na urbanističkoj parceli br. UP M14, u zahvatu UP-a „Nova Varoš – Blok M" („Sl. list CG - o.p.", br. 42/09), donijela je,

R J E Š E NJ E

Investitoru GOODFELLAS CO doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje ugostiteljskog objekta na urbanističkoj parceli br. UP M14, u zahvatu UP-a „Nova Varoš – Blok M", u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom br. UP I 30-332/26-399 od 11. avgust 2026. godine investitor GOODFELLAS CO doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekte zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje ugostiteljskog objekta na urbanističkoj parceli br. UP M14, u zahvatu UP-a „Nova Varoš – Blok M".

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 m^2 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 m^2 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 PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE 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.

Urbanističko – tehničkim uslovima u okviru UP-a „Nova varoš – Blok M" dati su uslovi oblikovanja i materijalizacije za novi planirani objekat. Postojeći objekti mogu da se rekonstruišu – zamjenjuju po elementima datim u grafičkim prilozima planskog dokumenta. Dubina objekata je 15 metara po svim etažama, izuzev prvog sprata na kom se sa obje strane osnova prepušta za po 60 cm, a širina je poklopljena sa katastarskim granicama parcela. Krov je ravan sa prodorom vertikalnih komunikacija, a može se koristiti kao krovna terasa ili za postavljanje instalacija i sakupljača alternativnih izvora energije. U visinskoj regulaciji objekata na grafičkim prilozima planskog dokumenta su zadati obavezujući elementi koji imaju zadatak da oblikovno povežu usitnjene vlasničke parcele. U okviru zadate visinske regulacije (otvori, atika) moguća je preraspodjela etaža po visini saglasno konkretnoj namjeni uz obavezu poštovanja zadatih fasadnih elemenata. Obrada fasade prizemlja i sprata je oblaganje poliranim kamenom (granit) – predlažu se ploče boje i kvaliteta kao na susjednom pozorištu ili slično, dimenzija 50/50 cm ili 100/50 cm za logično uklapanje u zadate dimenzije fasadnih elemenata, što bi se prikazalo projektima objekata. Ako se izabere drugi kamen, potrebno je u toku realizacije ostvariti jedinstvo – srodnost u formiranju ulične fasade sličnim materijalom (neizvjesna vremenska realizacija po parcelama). Ostale površine su nakon termičke zaštite bojene bijelo. Svi otvori objekata su od aluminijske bravarije u prirodnoj boji aluminijuma, obrađeni mat. U istom materijalu radi se i sunčana zaštita otvora. Eventualni elementi rashladnih uređaja moraju biti postavljeni na lođama ili na krovu, a ne po fasadi što treba riješiti glavnim projektima objekata. U okviru projektovanja objekta preporučuje se primjena materijala i sistema koji povećavaju energetsku efikasnost objekata (povećanje termičke zaštite na svim pozicijama objekta, kao i odgovarajuća primjena obnovljivih izvora energije).

Uvidom u Urbanistički projekat „Nova varoš – Blok M", utvrđeno je da je za urbanističku parcelu br. UP M14 planirana namjena stanovanja sa djelatnostima, u orjentacionom odnosu 50:50. Minimalno je da se poslovanje projektuje u prizemlju i prvom spratu, ali je moguće raditi i samo poslovni objekat. Bruto površine su date orjentaciono. Objekti su izvedeni kao kuće u nizu sa zajedničkim nosivim zidovima, koji nisu adekvatno ispraćeni kroz vlasničku dokumentaciju. Kako se radi o kamenim zidovima većih debljina, neadekvatna interpretacija granica mogla bi dovesti do pogrešno iskazanih kapaciteta objekata, te spora među susjedima.

Prema tabelarnim pokazateljima za urbanističku parcelu M14, planirane su dvije podrumske etaže bruto površine po 432,00 m², prizemlje bruto površine 198,00 m², prvi sprata bruto površine 215,06 m² i drugi, treći i četvrti sprat bruto površine po 198,00 m². Ukupna tabelarno iskazana bruto građevinska površina iznosi 1.871,42 m². Prizemlje, drugi, treći i četvrti sprat su orijentacionih horizontalnih gabarita 13,20 × 15,00 m, dok je prvi sprat 13,20 × 16,00 m. Tabelom su u prizemlju i na prvom spratu prikazani poslovni sadržaji, a na drugom, trećem i četvrtom spratu po dvije stambene jedinice, odnosno ukupno šest stambenih jedinica.

Podzemne etaže namijenjene su prvenstveno garažiranju, uz mogućnost druge namjene u skladu sa planskim smjernicama.

Investitor GOODFELLAS CO doo Podgorica je postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekte br. UP I 30-332/26-399/1 od 29. septembra 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 idejno rješenje objekta konstatovano je da na urbanističkoj parceli UP M14, površine 432,00 m², planirana izgradnja ugostiteljskog objekta bruto građevinske površine 195,00 m², indeksa izgrađenosti 0,45, površine prizemlja 195,00 m², indeksa zauzetosti 0,45 i spratnosti P, u okviru zadatih građevinskih linija. U okviru parcele planirana su dva parking mjesta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru GOODFELLAS CO doo Podgorica na idejno rješenje ugostiteljskog objekta na urbanističkoj parceli br. UP M14, u zahvatu UP-a „Nova Varoš – Blok M", 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:
- GOODFELLAS CO doo Podgorica,
- Arhivi.