

**CRNA GORA**  
**GLAVNI GRAD PODGORICA**  
**Služba glavnog gradskog arhitekta**

Broj: UP I 30-332/24-278  
Podgorica, 30. jun 2025. 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), 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 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 ZETAGRADNJA doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta sa podzemnom garažom na urbanističkoj parceli br. UP 124 koju čine kat. parcele br. 3884/10, 3884/12, 3884/24, 3884/22, 5473/8 i 5473/9 K.O. Podgorica III u zahvatu DUP-a „Zabjelo – Ljubović“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 19/09), donijela je :

## **R J E Š E N J E**

Investitoru ZETAGRADNJA doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta sa podzemnom garažom na urbanističkoj parceli br. UP 124 koju čine kat. parcele br. 3884/10, 3884/12, 3884/24, 3884/22, 5473/8 i 5473/9 K.O. Podgorica III u zahvatu DUP-a „Zabjelo – Ljubović“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 19/09), 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 30-332/24-278 od 5. decembra 2024. godine investitor ZETAGRADNJA doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta sa podzemnom garažom na urbanističkoj parceli br. UP 124 koju čine kat. parcele br. 3884/10, 3884/12, 3884/24, 3884/22, 5473/8 i 5473/9 K.O. Podgorica III u zahvatu DUP-a „Zabjelo – Ljubović“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 19/09).

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3.000,0 m<sup>2</sup> 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 3.000,0 m<sup>2</sup> 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 ZETAGRADNJA doo Podgorica, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Uslovima za oblikovanje prostora i materijalizaciju u okviru DUP-a „Zabjelo – Ljubović” – Izmjene i dopune, naglašeno je da arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani, u cilju dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade i krovni pokrivači moraju biti izvedeni od kvalitetnog i trajnog materijala. Izlozi poslovnih prostora u prizemlju treba da su u skladu sa arhitekturom objekta. Za sve objekte obavezni su kosi krovovi, dvovodni, četvorovodni, zasvedeni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Nagib krovnih ravni je u funkciji krovnih pokrivača (crijep, eternit, tegola ili neki drugi kvalitetni materijal). Gdje postoje tehničke mogućnosti, ostavlja se mogućnost korišćenja potkrovnih etaža za stanovanje u nepromijenjenom spolnjem gabaritu objekta, ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor. Osvjetljenje ovakvih prostora moguće je isključivo preko krovnih prozora postavljenih u ravni krova. Obradu prozorskih otvora i vrata izvesti u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

Uvidom u DUP „Zabjelo – Ljubović” – Izmjene i dopune, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP 124, površine 528,25 m<sup>2</sup>, namjene „kolektivno stanovanje sa djelatnostima – tip S3“, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,40 (maksimalna površina pod objektom 211,30 m<sup>2</sup>), indeks izgrađenosti 2,50 (maksimalna BRGP objekta 1.320,62 m<sup>2</sup>), spratnost Su+P+3+Pk. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i UTU*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i to 2,00 m ukoliko je u kontaktu parcela sa tipom stanovanja S1 i S2, odnosno 3,00 m ukoliko je u kontaktu sa parcelama na kojima je planirana izgradnja objekata tip S3, S4 i S5 (izuzetno, može se graditi i na granici parcele, ako je dvojni ili objekat u nizu, ali uz međusobnu saglasnost suseda i uz uslov da se prema susedu ne mogu otvarati otvori). Podzemne etaže koje su u funkciji garaže mogu biti na 1,00 m udaljene od susjedne parcele.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta bruto građevinske površine 1.052,39 m<sup>2</sup>, sa indeksom zauzetosti 0,39, indeksom izgrađenosti 1,99, spratnosti Po+P+3+Pk, projektovanog 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 ZETAGRADNJA doo Podgorica na idejno rješenje stambeno poslovnog objekta sa podzemnom garažom na urbanističkoj parceli br. UP 124 koju čine kat. parcele br. 3884/10, 3884/12, 3884/24, 3884/22, 5473/8 i 5473/9 K.O. Podgorica III u zahvatu DUP-a „Zabjelo – Ljubović“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 19/09), 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), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 44/18 i 43/19), 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:

- ZETAGRADNJA doo Podgorica;
- Arhivi.