

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-137

Podgorica, 19. februar 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 i 116 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora INGENIUS doo Podgorica, Danice Radević i IBM INVEST MONTENEGRO doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, na urbanističkoj parceli UP F1.13, zona F, koju čini dio katastarske parcele br. 3755/1, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Zabjelo 8" u Podgorici („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), donijela je,

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev broj UP I 30-332/25-137 od 5. juna 2025. godine, investitora INGENIUS doo Podgorica, Danice Radević i IBM INVEST MONTENEGRO doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, na urbanističkoj parceli UP F1.13, zona F, koju čini dio katastarske parcele br. 3755/1, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Zabjelo 8" u Podgorici („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/25-137 od 5. juna 2025. godine, investitori INGENIUS doo Podgorica, Danica Radević i IBM INVEST MONTENEGRO doo Podgorica podnijeli su Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, na urbanističkoj parceli UP F1.13, zona F, koju čini dio katastarske parcele br. 3755/1, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Zabjelo 8" u Podgorici („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18).

Odredbom 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 zgradu 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.

Nakon uvida i analize dostavljene dokumentacije idejnog rješenja, ovaj organ je nakon sprovedenog ispitnog postupka, shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), aktom br. UP I 30-332/25-137/1 od 7. oktobra 2025. godine, obavijestio investitore o rezultatima ispitnog postupka i uputio iste na izmjenu idejnog rješenja u skladu sa sljedećim primjedbama:

U skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG“, br. 053/25), idejno rješenje je bilo potrebno uskladiti sa članom 18 koji propisuje obrazce za izradu tehničke dokumentacije idejnog rješenja, a nedostajao je potpisan ugovor o izradi tehničke dokumentacije, kao i projektni zadatak.

Uvidom u planski dokument DUP "Zabjelo 8", kao i u priloženi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, utvrđeno je da urbanističku parcelu br. UP F1.13, zona F, čine kat. parcele drugačije numeracije u odnosu na onu koja je predstavljena u okviru idejnog rješenja, tako da je potrebno precizirati tačne brojeve kat. parcela koje čine ovu UP.

U skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG“, br. 053/25), potrebno je prikazati situacioni plan sa položajem objekta na lokaciji, prikazanim gabaritima, dimenzijama, karakterističnim visinskim kotama, udaljenosti od susjednih parcela i objekata, prikazom postojećih objekata, kao i preklopiti situaciono rješenje na prilog saobraćajne infrastrukture iz predmetnog planskog dokumenta.

Odredbom člana 30 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25, 92/25 i 160/25), propisano je da stambeni i stambeno-poslovni objekti sa deset i više stanova moraju se izgrađivati na način kojim se obezbjeđuje jednostavno prilagođavanje objekta, najmanje jedne stambene jedinice na svakih deset stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. S tim u vezi u tehničkoj dokumentaciji je potrebno predvidjeti prilaze i stan za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Takođe, predmetnim planskim dokumentom se propisuje da kota prizemlja može biti 1,00 m u odnosu na saobraćajnicu odnosno okolni teren. Idejnim rješenjem je predviđena kota prizemlja na visini od 1,50 m.

Urbanističko tehničkim uslovima je data mogućnost da se novi objekat postavi na granicu parcele, ili na manjem odstojanju od 2m od susjedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost susjeda i uz uslov da se prema susjedu ne mogu otvarati otvori. Takođe, uz idejno rješenje nije dostavljena saglasnost susjeda.

Potrebno je projektovati površinu objekta u okviru zadate kvadrature i indeksa, kao i obračunati površine prema UTU uslovima. Ulazni dio koji je natkriven mora ući u zauzetost.

Odredbom člana A.7. Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Sl. list CG“, br. 66/23, 113/23 i 12/24) (u daljem tekstu: Pravilnik) propisano je da se površina stana iskazuje neto površinom koja se mjeri primjenom MEST EN 15221-6 standarda, a projektuje se u skladu sa minimalnim površinama. Površine stanova i dimenzije prostorija je potrebno korigovati i adekvatno iskazati u tekstualnom i grafičkom dijelu rješenja.

Odredbom člana B.10. Pravilnika, propisano je da se stambenoj zgradi projektuje prostorija za smještaj pribora za održavanje higijene zgrade, minimalne površine poda 2,00 m² i minimalne svijetle visine 2,20 m.

Odredbom člana B.12. Pravilnika, propisano je da se stambenoj zgradi projektuje spremište za bicikla i kolica i to za svaki stan po jedno mjesto za biciklo ili kolica. Minimalna površina ostave je 3,00 m² za dva stana, a za svaki sljedeći stan ta površina se uvećava za 0,40 m²

Odredbom člana D.2. Pravilnika definisane su minimalne visine zaštitnih ograda i prozorskih parapeta koje je potrebno ispoštovati, ali iste nijesu kotirane u idejnom rješenju.

Investitori su u odnosu na predmetno obavještenje o rezultatima ispitnog postupka i prednje navedene primjedbe dana 20. oktobra 2025. godine, dostavili izjašnjenje u vidu dopunjenog idejnog rješenja.

Međutim, nakon uvida i analize dopunjene dokumentacije idejnog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta uputila je investitorima akt broj UP I 30-332/25-137/4 od 11. decembra 2025. godine, kojim je, nakon sprovedenog ispitnog postupka, ponovo ukazala na nedostatke idejnog rješenja, i to:

U skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG“, br. 053/25), potrebno je prikazati situacioni plan sa položajem objekta na lokaciji, prikazanim gabaritima, dimenzijama, karakterističnim visinskim kotama, udaljenosti od susjednih parcela i objekata, prikazom postojećih objekata.

Uvidom u planski dokument DUP "Zabjelo 8", kao i u priloženi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, utvrđeno je da urbanističku parcelu br. UP F1.13, zona F, čine kat. parcele broj 3755/1 i 3753/1, KO Podgorica III. S tim u vezi potrebno je precizno navesti parcele u okviru Idejnog rješenja, kao i da projektna dokumentacija sadrži tačno označenu urbanističku i katastarske parcele, u potpunosti usklađene sa planskim dokumentom i katastrom.

Odredbom člana 30 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25, 92/25 i 160/25), propisano je da stambeni i stambeno-poslovni objekti sa deset i više stanova moraju se izgrađivati na način kojim se obezbjeđuje jednostavno prilagođavanje objekta,

najmanje jedne stambene jedinice na svakih deset stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Idejnim rješenjem nije predviđen adekvatan prilaz koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (lift/rampa), te s tim u vezi u tehničkoj dokumentaciji je potrebno predvidjeti iste. Stan i pristup objektu za osobe smanjene pokretljivosti i osobe sa invaliditetom potrebno je projektovati u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“, br. 041/25). Svi elementi pristupačnosti – uključujući ulaz, unutrašnje komunikacije, rampu, širine prolaza, kao i adaptirani stan – moraju biti usklađeni sa navedenim Pravilnikom i omogućavati nesmetano i bezbjedno korišćenje objekta.

Odredbom člana A.7, A.8 i A.9 Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Sl. list CG“, br. 66/23, 113/23 i 12/24) (u daljem tekstu: Pravilnik), propisano je da se površina stana iskazuje neto površinom koja se mjeri primjenom MEST EN 15221-6 standarda, da se stanovi projektuju u skladu sa minimalnim površinama i dimenzijama prostorija, kako je definisano ovim pravilnikom. U dostavljenom Idejnom rješenju površine stanova i dimenzije pojedinačnih prostorija nijesu u potpunosti usklađene sa zahtjevima iz člana kojim su precizirane minimalne površine i obavezni funkcionalni elementi pojedinih tipova stanova. Zbog toga je potrebno izvršiti korekciju površina stanova i odgovarajućih dimenzija prostorija, te iste adekvatno i jedinstveno iskazati u tekstualnom i grafičkom dijelu tehničke dokumentacije. Takođe, nekadašnje terase garsonjera su u korigovanom Idejnom rješenju prikazane kao žardinjere i izuzete su iz površina u legendama, dok na grafičkim priložima stoje oznake prostorija. Potrebno je korigovati otvore prema žardinjerama sa adekvatnim visinama zaštitnih ograda.

Odredbom člana B.12. Pravilnika, propisano je da se stambenoj zgradi projektuje spremište za bicikla i kolica i to za svaki stan po jedno mjesto za biciklo ili kolica. Minimalna površina ostave je 3,00 m² za dva stana, a za svaki sljedeći stan ta površina se uvećava za 0,40 m². Idejnim rješenjem spremište za bicikla i kolica je manje površine od površine definisane Pravilnikom. Takođe, neophodno je napraviti zasebne ulaze za spremište za bicikla i kolica i za ostavu za higijenu.

Odredbom člana D.2. Pravilnika definisane su minimalne visine zaštitnih ograda i prozorskih parapeta koje je potrebno ispoštovati.

Odredbom člana B.5. Pravilnika definisane su minimalne dimenzije vjetrobrna i ulaznih vrata u stambenu zgradu koje je potrebno ispoštovati.

Odredbom člana B.1.1. i B.1.2. Pravilnika definisane su minimalne širine pristupa, te je iste potrebno korigovati.

Odredbom člana C.5.11. Pravilnika propisano je da se radi zaštite od atmosferskih padavina, projektuje nadstrešnica ispred vjetrobrana dubine minimum 1,5m x širina većeg krila vrata, te je isto potrebno ispoštovati.

Predmetnim planskim dokumentom propisano je da kota prizemlja može biti maksimalno 1,00 m iznad nivoa saobraćajnice odnosno okolnog terena. U Idejnom rješenju je

međutim, predviđena kota prizemlja na visini od približno 1,50 m, što nije u skladu sa planskim dokumentom, te je istu potrebno korigovati. Takođe, neophodno je uskladiti sve grafičke priloge, jer su u presjecima, fasadama i izgledima date različite informacije u pogledu visina, kota i pojedinih elemenata objekta. Svi nacrti moraju biti međusobno konzistentni i usklađeni sa konačnim rješenjem.

Potrebno je uvesti pješačku stazu između zgrade i parking prostora. Trenutno rješenje ne obezbjeđuje bezbjedan i nesmetan pješački pristup objektu, posebno imajući u vidu kretanje stanara i korisnika parking mjesta. Pješačka staza mora biti jasno definisana, kontinuirana i projektovana u skladu sa važećim standardima pristupačnosti i bezbjednosti.

Parking mjesto predviđeno za osobe sa invaliditetom nije adekvatno pozicionirano. Neophodno ga je izmjestiti, jer ne može biti smješteno u radijusu ulice niti na mjestu koje otežava pristup ili ugrožava bezbjednost saobraćaja. Lokacija parking mjesta za OSI mora biti u skladu sa propisanim standardima pristupačnosti i pravilima saobraćaja.

Investitori su obavještenje o rezultatima ispitnog postupka broj UP I 30-332/25-137/4, primili dana 11. decembra 2025. godine, i u odnosu na prednje navedene primjedbe, u vidu izjašnjenja ponovo dostavili dopunjeno i izmijenjeno idejno rješenje.

Međutim, nakon uvida u dostavljeno dopunjeno idejno rješenje, ovaj organ je nakon sprovedenog ispitnog postupka, utvrdio da isto nije u potpunosti usaglašeno sa urbanističkim parametrima.

Naime, shodno članu 40 Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl. list CG, br. 041/25), u vezi sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25, 92/25 i 160/25), utvrđeno je da pozicija parking mjesta predviđenog za osobe sa invaliditetom nije adekvatna. Predmetno parking mjesto se ne može nalaziti u radijusu ulice niti na lokaciji koja otežava pristup i ugrožava bezbjednost saobraćaja. Kako lokacija parking mjesta nije u skladu sa standardima pristupačnosti i pravilima saobraćaja, idejno rješenje u ovom dijelu nije usaglašeno sa urbanističkim parametrima.

Dalje, uvidom u plansku dokumentaciju, utvrđeno je da je prema DUP-u „Zabjelo 8“ u Podgorici („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), za urbanističku parcelu UP F1.13 propisan minimalni procenat ozelenjenosti u rasponu od 20% do 30%. Analizom dostavljenog dopunjenog idejnog rješenja konstatovano je da minimalni stepen ozelenjenosti na predmetnoj urbanističkoj parceli, nije ostvaren, pa idejno rješenje ni u ovom dijelu nije usaglašeno sa važećim urbanističkim parametrima.

Sagledavajući činjenično stanje stvari i nakon datih mogućnosti stranki da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, Glavna gradska arhitektica je našla da se nisu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, na urbanističkoj parceli UP F1.13, zona F, koju čini dio katastarske parcele br. 3755/1, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“ u Podgorici („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima, zbog čega je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

Tijana Škatarić

Viši savjetnik - pravnik

Miloš Popović

Miloš Popović

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



Dostavljeno:

- INGENIUS doo Podgorica, Danica Radević
- i IBM INVEST MONTENEGRO doo Podgorica;
- Arhivi.