

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/26-17
Podgorica, 17. februar 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), 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 ROMULUS PARTNERS doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP E5.12 i UP E5.13, koje čine djelovi kat. parcela br. 3733/5 i 3733/8 KO Podgorica III, zona E, u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“, („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), donijela je

R J E Š E N J E

Investitoru ROMULUS PARTNERS doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP E5.12 i UP E5.13, koje čine djelovi kat. parcela br. 3733/5 i 3733/8 KO Podgorica III, zona E, u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“, („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), 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 30-332/26-17 od od 29. januara 2026. godine investitor ROMULUS PARTNERS doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP E5.12 i UP E5.13, koje čine djelovi kat. parcela br. 3733/5 i 3733/8 KO Podgorica III, zona E, u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“, („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), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3.000,0 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 3.000,0 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 preduzeća CRTA d.o.o.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.

Shodno datim pravilima za izgradnju objekata mješovite namjene u okviru DUP-a „Zabjelo 8“, naglašeno je da novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti uz osvetljenje preko krovnih prozora, badža ili povučenih lođa. Oblikovno objekte ukomponovati u ambijent uz primenu savremenih materijala i savremenog arhitektonskog izraza.

Uvidom u DUP „Zabjelo 8“, utvrđeno je da su urbanističku parcelu br. UP E5.12 (664,23m²) i UP E5.13 (681,18m²), namjene „stanovanje srednje gustine“, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0.40 (maksimalna površina pod objektom 265,69m² i 272,47m²), indeks izgrađenosti 1.20 (maksimalna BRGP objekta 797,08m², i 817,42m²), spratnost objekta P+3. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije i regulacije*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2,00 m. U okviru parcela koje su označene u tabelama za zonu E, blok 5, objekte postavljati kao slobodnostojeće, a moguće je i formirati niz od više lamela ili kompleks pri čemu se objekat može postaviti i na granicu susedne parcele kao dvojni uz prethodnu saglasnost suseda s tim što oba objekta moraju predstavljati oblikovnu i prostornu celinu. Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu 1PM na jedan stan. Smjernicama za pejzažno uređenje propisano je da zelene površine treba da zahvataju minimum 20% površine parcele.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je na urbanističkim parcelama br. UP E5.12 i UP E5.13 planirana izgradnja stambenog objekta u vidu dvojnog objekta. Lamela zahvataju UP E5.12 bruto građevinske površine 796,92m², sa indeksom zauzetosti 0,30, indeksom izgrađenosti 1,20 i UP E5.13 bruto građevinske površine 816,00m², sa indeksom zauzetosti 0,30, indeksom izgrađenosti 1,20 i obje su spratnosti P+3, projektovane u okviru zadatih građevinskih linija. U okviru situacije na kojoj je planirana izgradnja objekta su planirana 27 parking mjesta i ostvaruje se 20,31% i 22,61% zauzetosti zelene površine po urbanističkoj parceli.

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 ROMULUS PARTNERS d.o.o.

Podgorica na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP E5.12 i UP E5.13, koje čine djelovi kat. parcela br. 3733/5 i 3733/8 KO Podgorica III, zona E, u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“, („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18) 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 8 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.



Dostavljeno:

- ROMULUS PARTNERS doo Podgorica;
- Arhivi.