

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

Broj: UP I 30-332/25-294  
Podgorica, 25. 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), 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 VIKING KOMP doo Nikšić i RAJAN DEVELOPMENT doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta – kolektivno stanovanje, na urbanističkim parcelama br. UP65 i UP66, koje čine kat. parcele br. 370 i 371/1, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a “Drač - Cvijetin brijeg” – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.”, br. 52/18), donijela je,

## **R J E Š E N J E**

Investitorima VIKING KOMP doo Nikšić i RAJAN DEVELOPMENT doo Podgorica, daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta – kolektivno stanovanje, na urbanističkim parcelama br. UP65 i UP66, koje čine kat. parcele br. 370 i 371/1, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a “Drač - Cvijetin brijeg” – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.”, br. 52/18), 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 30-332/25-294 od 23. oktobra 2025. godine, investitori VIKING KOMP doo Nikšić i RAJAN DEVELOPMENT doo Podgorica podnijeli su Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta – kolektivno stanovanje, na urbanističkim parcelama br. UP65 i UP66, koje čine kat. parcele br. 370 i 371/1, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a “Drač - Cvijetin brijeg” – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.”, br. 52/18).

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 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 3.000,00 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 privrednog društva KAT doo Nikšić, i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

Uslovima za oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru DUP-a „Drač – Cvijetin brijeg“ propisano je da je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati u cilju dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata i krovni pokrivač predvidjeti od kvalitetnih i trajnih materijala. Nagib krovnih ravni je oko 20°. Krovni pokrivač je crijep, ćeramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal. Fasade novoplaniranih poslovnih objekata predvidjeti od savremenih materijala (strukturnalne i polustrukturnalne fasade i sl). Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od eloksirane bravarije ili visokokvalitetne stolarije bojene pažljivo odabranim bojama, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora. Preporučuje se za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1,5.

Uvidom u DUP „Drač – Cvijetin brijeg“, utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP 65, površine 480,00 m<sup>2</sup> predviđeni sljedeći urbanistički parametri: maksimalna površina pod objektom 144,00 m<sup>2</sup> i maksimalna bruto građevinska površina 576,00 m<sup>2</sup>, dok je planom za urbanističku parcelu br. UP 66, površine 369,00 m<sup>2</sup> maksimalna dozvoljena površina pod objektom je 147,00 m<sup>2</sup>, a maksimalna bruto građevinska površina 588,00 m<sup>2</sup>. Navedene urbanističke parecele su namjene „stanovanje“ i na njima je dozvoljeno graditi objekte do spratne visine P+2+Pk, uz mogućnost izgradnje suterenske etaže. Udaljenost građevinske linije od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu *Parcelacija i regulacija*, dok je minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele definisana u tekstualnom dijelu plana i iznosi 2m. Objekat se može postaviti i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda. Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje, gabarit može biti do minimum 1m do susjedne parcele. Urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora. Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi i udruživanjem formiraju veće urbanističke parcele, indeks zauzetosti je max. 0.4. Parkiranje je neophodno obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele. Smjernicama za pejzažno uređenje potrebno je formirati dio zelene površine koji će zadovoljiti potrebe ljudi koji žive u ovim objektima.

Investitori VIKING KOMP doo Nikšić i RAJAN DEVELOPMENT doo Podgorica su postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/25-294/1 od 22. januara 2026. godine, dostavili izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku, na način što su dostavili idejno rješenje usklađeno sa primjedbama datim od strane ovog organa.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta na lokaciji koja se formira udruživanjem urbanističkim parcela br. UP 65 i UP 66, ukupne površine 849,00 m<sup>2</sup>. Planirani objekat je bruto građevinske površine 1.162,76 m<sup>2</sup>, površine pod objektom 290,69 m<sup>2</sup>, spratnosti Su+P+2+Pk, projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni broj parking mjesta je 20, i stepen ozelenjenosti u iznosu od 32,61% ukupne površine.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitorima VIKING KOMP doo Nikšić i RAJAN DEVELOPMENT doo Podgorica na idejno rješenje stambenog objekta – kolektivno stanovanje, na urbanističkim parcelama br. UP65 i UP66, koje čine kat. parcele br. 370 i 371/1, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a "Drač - Cvijetin brijeg" – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 52/18), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

**NAPOMENA:** Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25, 92/25 i 160/25), Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 053/25), 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.

Obradili,  
Samostalna savjetnica – arhitektica,  
Ivana Ljumović

*Ivana Ljumović*

Viši savjetnik – pravnik,  
Miloš Popović

*Miloš Popović*

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



Dostavljeno:

- VIKING KOMP doo Nikšić i  
RAJAN DEVELOPMENT doo Podgorica;
- Arhivi.