

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/24-287
Podgorica, 10. mart 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 KSM CONSTRUCTION doo Budva za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 111, zona A, koju čini kat. parcela br. 5075/2, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo B1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 31/19), donijela je,

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev broj UP I 30-332/24-287 od 18. decembra 2024. godine, investitora KSM CONSTRUCTION doo Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 111, zona A, koju čini kat. parcela br. 5075/2, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo B1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 31/19), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom br. UP I 30-332/24-287 od 18. decembra 2024. godine, investitor KSM CONSTRUCTION doo Budva podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 111, zona A, koju čini kat. parcela br. 5075/2, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo B1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 31/19).

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 zgrade 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 30-332/24-287/1 od 10. februara 2025. godine, obavijestio investitora o rezultatima ispitnog postupka i uputio istog na izmjenu idejnog rješenja u skladu sa sljedećim primjedbama:

Planskim dokumentom za urbanističku parcelu UP 111 je definisan gabarit objekta u osnovi i to 15x15m, u kojem je potrebno projektovati suterensku ili podrumsku etažu, kao i sve konzolne ispuste, dok je uvidom u idejno rješenje, konstatovano da projektovani objekat izlazi iz planiranog gabarita 15x15m.

Dalje, u grafičkim prilogima plana određena je građevinska linija od 5m od susjedne urbanističke parcele UP 120, međutim u dostavljenom idejnom rješenju predviđena građevinska linija nije ispoštovana. Na grafičkim prilogima presjeka i izgleda objekta nije prikazana linija postojećeg terena, koja bi vjerodostojno predstavila suterensku etažu. Pored linije postojećeg terena u pomenutim grafičkim prilogima je potrebno prikazati i granicu urbanističke parcele kao i nagib krovne ravni.

U tekstualnom dijelu DUP-a „Zabjelo B1“ definisano je da visina nadzitka potkrovne etaže iznosi najviše 120cm, dok je uvidom u idejno rješenje konstatovano je da je visina nadzitka potkrovne etaže veća od planom propisane, pa je neophodno je projektovati dvovodni krov sa visinom nadzitka potkrovne etaže najviše 120cm, i potrebno je iskotirati pomenuto.

Takođe, u tehničkom opisu je potrebno prikazati obračun broja parking mjesta koji je korišten prilikom projektovanja.

Investitor je u odnosu na predmetno obavještenje o rezultatima ispitnog postupka i prednje navedene primjedbe dostavio izjašnjenje br. UP I 30-332/24-287/3 od 24. jula 2025. godine, na način što je dostavio idejno rješenje izmijenjeno u dijelu poštovanja građevinske linije od 5m od susjedne urbanističke parcele UP 120 i poštovanja nadzitka od 120cm.

U cilju utvrđivanja tačnog činjeničnog stanja Glavna gradska arhitektica obratila se rukovoditeljki radnog tima za izradu planskog dokumenta, Arh. Gordani Raičević, dipl.ing, zahjtevom za dodatno tumačenje predmetnog planskog dokumenta DUP-a „Zabjelo B1“.

Aktom br. UP I 30-332/24-287/2 od 28. februara 2025. godine obrađivač planskog dokumenta je obrazložio između ostalog da „Smjernicama ovog plana moguće je graditi objekte u nizu, dozvoljeni gabarit sveobuhvatnog objekta bi bio 9xX, gdje bi X označavao jedinicu u nizu“, pa s tim u vezi je predloženi gabarit objekta opravdan u vidu dopunjenog idejnog rješenja.

Nakon uvida i analize dopunjene dokumentacije idejnog rješenja, Služba glavnog gradskog arhitekta, uzeći u obzir i dostavljeno tumačenje planskog dokumenta, uputila investitoru akt broj UP I 30-332/24-287/4 od 21. oktobra 2025. godine, kojim je, nakon sprovedenog ispitnog postupka, ponovo ukazala na nedostatke idejnog rješenja, i to da idejno rješenje nije izmijenjeno u skladu sa primjedbama ovog organa u dijelu da u grafičkim priložima presjeka i izgleda objekta nije prikazana vjerodostojna linija postojećeg terena, granica urbanističke parcele kao i nagib krovnih ravni.

Dalje, u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG“, br. 053/25), idejno rješenje nije usklađeno sa članom 18 Pravilnika, koji propisuje obrazce za izradu tehničke dokumentacije idejnog rješenja.

Takođe, urbanističko-tehničkim uslovima za izgradnju novih objekata u okviru planskog dokumenta propisano je da je maksimalna planirana spratnost objekata Po+P+2+Pk. Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“, br. 24/10 i 33/14) definisano je da je podzemna etaža podrum, a nadzemne etaže su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. Članom 101 pomenutog pravilnika je definisano "Podzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ispod zemlje. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO iz člana 96 stav 1 ovog pravilnika i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena iz stava 2 ovog člana, smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta." Uvidom u predmetno idejno rješenje, konstatuje se da je projektovan objekat bez podzemnih etaža i sa šest nadzemnih etaža, što je u suprotnosti sa planom definisanom spratnošću.

Gorenavedenim dopisom br. UP I 30-332/24-287/2 od 28. februara 2025. godine, obrađivač planskog dokumenta je potvrdio takvo tumačenje da „Planirana spratnost objekta je Po+2+Pk. Ukoliko je idejnim rješenjem projektovan suteran, dozvoljena spratnost, a koristeći Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“, br. 24/10 i 33/14) je Po+S+P+1. Suteran je nadzemna etaža i samim tim ulazi u obračun ukupne BGP objekta“. Spratnost objekta planirati u skladu sa navedenim odredbama planskog dokumenta.

Takođe, investitoru je upućena i sugestija da se prilikom oblikovanja objekta projektant vodi principom harmonizacije objekta sa terenom na kom se gradi, kao jednim od osnovnih principa u projektovanju, te da prilikom projektovanja uređenja lokacije treba poštovati princip očuvanja autentičnih prirodnih pejzaža.

Dalje, oblikovanje krovova mora uvažavati karakteristike arhitekture predjela u kojima se gradi objekat, ali i zatečene fizičke strukture u prostoru, pa stim u vezi je kosi krovovi nagiba 37° i 42° neprihvatljiv za klimatske uslove Podgorice. S obzirom na to da planskim dokumentom nije odrađeni maksimalni nagib, koriste se smjernice iz Prostorno urbanističkog plana Podgorice kojima je određen nagib krova od 18° do 25°.

Šljeme krova nije postavljeno u osi objekta (računajući i erkere), pa asimetričnost krova u idejnom rješenju, uz neadekvatni nagib čini da oblikovnost objekta nije na zadovoljavajućem estetskom nivou. Potrebno je nagib krova i simetriju krovnih ravni preprojektovati do zadovoljavajućeg arhitektonsko-estetskog nivoa.

Takođe, uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatovano je da isto nije projektovano u skladu sa Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Sl. list C. G.", br. 66/23, 113/23 i 12/24). Shodno pomenutom pravilniku, potrebno je projektovati prostorije za smještaj pribora za održavanje higijene zgrade kao i spremište za bicikla i kolica. Sve stambene jedinice nijesu označene i imenovane u skladu sa pomenutim pravilnikom. Minimalna kvadratura garsonjera u idejnom rješenju nije u skladu sa Pravilnikom definisanom kvadraturom od 26,00m². Dimenzije i kvadrature prostorija u stanovima nijesu usaglašene sa Pravilnikom (širina trakta jednorede kuhinje i trpezarije u tipskim garsonjerama nijesu u skladu sa Pravilnikom).

Isto tako, svi stanovi projektovani na etaži, u projektu označenom kao prizemlje, imaju izlaze ka spoljašnjem prostoru koji nije prikazan kao terasa, balkon ili lođa, ne ulazi u obračun površina, nego se tretira kao spoljašnje uređenje terena, te ukoliko spoljašnji prostor nije korisna površina, potrebno je bilo otvore u prizemlju prikazati kao francuske balkone i u skladu sa Pravilnikom, tretirati ih kao prostorije sa otvorenim prostorom (balkon, lođa i terasa), pa se površina soba, u zavisnosti od strukture stana, uvećavaju za površinu otvorenog prostora datog u Tabeli 1. (Članovi A.7.5 i A.7.6. pomenutog Pravilnika).

Prema Zakonu o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25, 92/25 i 160/25) član 30 stav 2 i 3 ukazuju da izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata vrši se na način kojim se licima iz stava 1 ovog člana obezbjeđuje nesmetan pristup i kretanje u zajedničkim prostorijama kao i 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. Navedeno se odnosi na sve prostorije u okviru stambene jedinice predviđene za prilagođavanje.

Investitor je obavještenje o rezultatima ispitnog postupka broj UP I 30-332/24-287/4 od 21. oktobra 2025. godine, zaprimio dana 21. oktobra 2025. godine, i na isti se nije izjasnio u ostavljenom roku, odnosno nije uskladio idejno rješenje sa primjedbama.

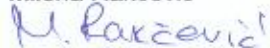
Sagledavajući činjenično stanje stvari i nakon datih mogućnosti stranki da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka, Glavna gradska arhitektica je našla da se nisu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 111, zona A, koju čini kat. parcela br. 5075/2, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo B1“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 31/19), 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:

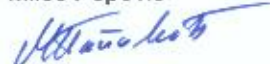
Samostalna savjetnica - arhitektica

Milena Rakčević



Viši savjetnik - pravnik

Miloš Popović



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



Dostavljeno:

- KSM CONSTRUCTION doo Budva;

- Arhivi.