

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/26-65
Podgorica, 26. mart 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, 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 Jovanović Stanke za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP H2.11, u zoni H, koju čini kat. parcela br. 5050/1, KO Podgorica III, 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 Jovanović Stanki daje se saglasnost na idejno rješenje poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP H2.11 u zoni H, koju čini kat. parcela br. 5050/1, KO Podgorica III, 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 30-332/26-65 od 3. marta 2026. godine investitor Jovanović Stanka podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP H2.11 u zoni H, koju čini kat. parcela br. 5050/1 KO Podgorica III, 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, 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.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane privrednog društva BOR BIRO 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 za urbanističku parcelu br. UP H2.11, u zoni H, površine 721,54 m², predviđeni mješovita namjena površina i sljedeći urbanistički parametri: indeks izgrađenosti 2.00 (maksimalna BRP objekta 1443,08 m²), indeks zauzetosti 0.70 (maksimalna površina pod objektom 505,08 m²) i 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 3.00 m. Potreban broj parking mjesta, određen prema normativu 30 PM na 1.000,00 m² površine namijenjene poslovanju, obezbijediti na parkinzima ili u garažama koje se moraju organizovati u okviru objekata u podrumskim ili suterenskim etažama. Smjernicama za pejzažno uređenje propisano je da zelene površine treba da zahvataju minimum 20% površine parcele. U okviru zone H, na površinama mješovite namjene, u okviru blokova 1, 2 i 3 moguće je organizovati objekte poslovno - stambenog karaktera s tim što se s obzirom na lokalitet i okruženje prioritet daje poslovanju i to na parcelama koji se naslanjaju direktno na Bulevar Vojisavljevića dok na parcelama u zaleđu može dominirati stanovanje. Moguće je graditi objekte samo poslovanja ili objekte u kombinaciji poslovanja i stanovanja.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je na urbanističkoj parceli br. UP H2.11 u zoni H planirana izgradnja poslovnog objekta bruto građevinske površine 153,75 m², indeksa izgrađenosti 0.21, površine pod objektom 153,75 m², indeksa zauzetosti 0.21 i spratnosti P+3. Planirani objekat projektovan je u okviru zadatih građevinskih linija. U okviru urbanističke parcele planirano je 8 parking mjesta i ostvareno je 35,33 % 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 Jovanović Stanki na idejno rješenje poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br. UP H2.11, u zoni H, koju čini kat. parcela br. 5050/1, KO Podgorica III, 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, 92/25 i 160/25), Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjere 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:

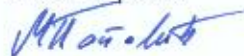
Samostalna savjetnica - arhitektica

Marija Šćepanović Boljević



Viši savjetnik - pravnik

Miloš Popović



GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA
Arh. Duška Mačić, dipl.ing



Dostavljeno:

- Jovanović Stanka,

- Arhivi.