

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

Broj: UP I 30-332/25-95  
Podgorica, 4. maj 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 ZAN CO DOO Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje višeporodičnog stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP F2.10, UP F2.11 i UP F2.16, u zoni F, koje čine kat. parcele br. 3743/7, 3743/14 i 3743/16, 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 ZAN CO DOO Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje višeporodičnog stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP F2.10, UP F2.11 i UP F2.16, u zoni F, koje čine kat. parcele br. 3743/7, 3743/14 i 3743/16, 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 30-332/25-95 od 16. aprila 2025. godine investitor ZAN CO DOO Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje višeporodičnog stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP F2.10, UP F2.11 i UP F2.16 u zoni F, koje čine kat. parcela br. 3743/7, 3743/14 i 3743/16, 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 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.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane privrednog društva VIRTUM DOO 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 smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju u okviru DUP-a „Zabjelo 8“, naglašeno je da novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Krovovi mogu biti kosi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan matreijal.

Uvidom u DUP „Zabjelo 8“, utvrđeno je da su za urbanističke parcele br. UP F2.10 (647,69 m<sup>2</sup>), UP F2.11 (498,08 m<sup>2</sup>) i UP F2.16 (454,26 m<sup>2</sup>) predviđeni namjena „stanovanje srednje gustine“ i sljedeći urbanistički parametri: indeks izgrađenosti 0.90 (maksimalna BRP objekta za: UP F2.10 582,92 m<sup>2</sup>, UP F2.11 448,27 m<sup>2</sup> i UP F2.16 408,83 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0.30 (maksimalna površina pod objektom za: UP F2.10 194,31 m<sup>2</sup>, UP F2.11 149,42 m<sup>2</sup> i UP F2.16 136,28 m<sup>2</sup>) i spratnost objekta P+2. 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. Potreban broj parking mjesta, određen prema normativu 15 PM na 1.000,00 m<sup>2</sup> površine namijenjene stanovanje, obezbijediti na parkinzima u okviru parcele ili u garažama u okviru objekata ili je za potrebe parkiranja moguće graditi pomoćne objekte (garaže). Smjernicama za pejzažno uređenje propisano je da zelene površine treba da zahvataju minimum od 20% do 30% površine parcele. U zoni F, u okviru parcela koje su označene u tabelama (blok 2), 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.

Investitor ZAN CO DOO Podgorica je postupajući po aktu Službe glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/25-95/1 od 6. oktobra 2025. godine, dostavio izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka u smislu člana 111 i 112 Zakona o upravnom postupku, na način što je dostavio idejno rješenje usklađeno sa primjedbama datim od strane ovog organa.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je na urbanističkim parcelama br. UP F2.10, UP F2.11 i UP F2.16, u zoni F, planirana izgradnja stambenog kompleksa u vidu tri stambena lamele označene kao Lamela A, Lamela B i Lamela C. Na urbanističkoj parcele br. UP F2.10, planirana je izgradnja Lamele C bruto građevinske površine 524,46 m<sup>2</sup>, indeksa izgrađenosti 0,81, površine pod objektom 179,60 m<sup>2</sup>, indeksa zauzetosti 0,28 i spratnosti P+2. U okviru urbanističke parcele br. UP F2.10, ostvareno je 164,00m<sup>2</sup> zelene površine. Na urbanističkoj parcele br. UP F2.11, planirana je izgradnja Lamele B bruto građevinske površine 417,10,46 m<sup>2</sup>, indeksa izgrađenosti 0,84, površine pod objektom

143,70 m<sup>2</sup>, indeksa zauzetosti 0,28 i spratnosti P+2. U okviru urbanističke parcele br. UP F2.11, ostvareno je 181,43m<sup>2</sup> zelene površine. Na urbanističkoj parceli br. UP F2.16, planirana je izgradnja Lamele A bruto građevinske površine 393,20 m<sup>2</sup>, indeksa izgrađenosti 0,86, površine pod objektom 135,80 m<sup>2</sup>, indeksa zauzetosti 0,30 i spratnosti P+2. U okviru urbanističke parcele br. UP F2.16, ostvareno je 131,26 m<sup>2</sup> zelene površine. Na nivou stambenog kompleksa ostvareni su sledeći urbanistički parametri: ukupna bruto građevinska površina 1334,55 m<sup>2</sup>, indeks izgrađenosti 0,83, površina pod objektima 459,03 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,29 i spratnosti P+2. Planirane lamele projektovane su u okviru zadatih građevinskih linija. U okviru situacije na kojoj je planirana izgradnja kompleksa, planirana su 22 parking mjesta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru ZAN COO DOO Podgorica na idejno rješenje višeporodičnog stambenog objekta na urbanističkim parcelama br. UP F2.10, UP F2.11 i UP F2.16 u zoni F, koje čine kat. parcela br. 3743/7, 3743/14 i 3743/16, 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. 53/25), 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

*Marija Šćepanović Boljević*

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



Dostavljeno:

- ZAN CO DOO Podgorica,

- Arhivi.