

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/26-84
Podgorica, 16. jul 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, 42/23 i 6/26) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora FILAN COMPANY doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta recepcije uz padel terene na dijelu urbanističke parcele br. UP 35, kog čine kat. parcele br. 4732, 4735 i dio kat. parcele br. 4738, KO Tološi, u zahvatu LSL „Mareza“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 35/18), donijela je,

RJEŠENJE

Investitoru FILAN COMPANY doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje objekta recepcije uz padel terene na dijelu urbanističke parcele br. UP 35, kog čine kat. parcele br. 4732, 4735 i dio kat. parcele br. 4738, KO Tološi, u zahvatu LSL „Mareza“ u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom br. UP I 30-332/26-84 od 16. marta 2026. godine, investitor FILAN COMPANY doo Podgorica podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta recepcije uz padel terene na dijelu urbanističke parcele br. UP 35, kog čine kat. parcele br. 4732, 4735 i dio kat. parcele br. 4738, KO Tološi, u zahvatu LSL „Mareza“.

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata, 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 člana 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 člana 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 ZETAGRADNJA doo Podgorica i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa Zakonom o izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu uslova iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Uslovima za izgradnju objekata u zoni mješovite namjene u okviru LSL „Mareza“ preporučuje se izgradnja objekata manjih gabarita, utopljenih u zelenilo, objekti mogu da imaju razuđene osnove ili da se sastoje od više objekata paviljonskog tipa, slobodnostojećih ili u nizovima. U oblikovnom smislu preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi objekata mogu biti ravni ili kosi, nagiba do 25°, nije dozvoljeno izvođenje mansardnih krovova.

Uvidom u LSL „Mareza“, utvrđeno je da je za urbanističku parcele br. UP 35 (površine 35.716,50 m²) namjene površina – *površina za mješovite namjene*. Za zonu mješovite namjene definisani su sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,10, indeks izgrađenosti 0,25, spratnost objekta P+1+Pk. 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 8 m. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se u okviru parcele. Potrebno je obezbjediti 1 - 1.2 parking mjesta po stambenoj jedinici i 1 parking mjesto na 50 m² uslužnih djelatnosti. Step en ozelenjenosti parcele u okviru ove namjene i lokacije iznosi minimum 40% ukupne površine parcele.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta recepcije uz padel terene na dijelu urbanističke parcele (u skladu sa članom 41 Zakona o izgradnji objekata). Površina dijela urbanističke parcele UP 35 za koji su primijenjeni dati urbanistički parametri je 4.514,42 m². Objekat je ukupne bruto građevinske površine 264,00 m², sa indeksom zauzetosti 0,058, indeksom izgrađenosti 0,058, spratnosti P, projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. Projektom je predviđeno 15 parking mjesta i 1.897,93 m² zelenih površina, odnosno 42,04% ukupne površine parcele.

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 FILAN COMPANY doo Podgorica na idejno rješenje rješenje objekta recepcije uz padel terene na dijelu urbanističke parcele br. UP 35, kog čine kat. parcele br. 4732, 4735 i dio kat. parcele br. 4738, KO Tološi, u zahvatu LSL „Mareza“, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

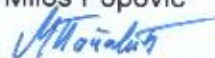
NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Sl. list CG”, br. 19/25, 92/25 i 160/25), Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG”, br. 84/26 i 90/26), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

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,
Samostalni savjetnik – arhitekta,
Stefan Đukić



Viši savjetnik – pravnik,
Miloš Popović



GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Arh. Duška Mačić, dipl.ing.



Dostavljeno:

- FILAN COMPANY doo Podgorica;
- Arhivi.