

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/25-111
Podgorica, 8. oktobar 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, 160/25 i 114/26), 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 Č&R INVEST doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta kolektivnog stanovanja na dijelu urbanističke parcele br. UP D5.1, zona D, blok 5, koju čini katastarska parcela br. 3710/5, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“, („Sl. list CG – o.p.“, br. 32/18), donijela je,

RJEŠENJE

Investitoru Č&R INVEST doo Podgorica daje se saglasnost na idejno rješenje objekta kolektivnog stanovanja na dijelu urbanističke parcele br. UP D5.1, zona D, blok 5, koju čini katastarska parcela br. 3710/5, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom br. UP I 30-332/25-111 od 9. maja 2025. godine, investitor Č&R INVEST doo Podgorica podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta kolektivnog stanovanja na dijelu urbanističke parcele br. UP D 5.1, zona D, blok 5, koju čini katastarska parcela br. 3710/5, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“.

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 zakona propisano je da poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata propisano je da na dijelu urbanističke parcele može se graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane privrednog društva A TIM STUDIO 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 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“, konstatovano je da su za urbanističku parcelu br. UP D5.1, površine 788,16 m², namjene „stanovanje srednje gustine“, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0.40 (maksimalna površina pod objektom 315,26 m²), indeks izgrađenosti 1.20 (maksimalna BRGP objekta 945,79 m²), 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 2,00 m. U okviru parcela koje su označene u tabelama za zonu F, predviđeno je popunjavanje u okviru neizgrađenih površina objektima koji podržavaju karakter bloka gde se objekti mogu postavljati kao slobodnostojeći objekti sa jednom ili više lamela, objekti u nizu ili objekti u okviru zajedničkog kompleksa. Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu 1PM na jedan stan. Smjernicama za pejzažno uređenje propisano je da zelene površine treba da zahvataju minimum 20% površine parcele.

Investitor Č&R INVEST doo Podgorica je postupajući po aktima Službe glavnog gradskog arhitekta br. UP I 30-332/25-111/1 od 8. avgusta 2025. godine i br. UP I 30-332/25-111/4 od 30. decembra 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 dijelu urbanističke parcele br. UP D5.1, planirana izgradnja objekta kolektivnog stanovanja bruto građevinske površine 944,24 m², sa indeksom zauzetosti 0,37, indeksom izgrađenosti 1,19, spratnosti P+3, projektovan u okviru zadatih građevinskih linija. U okviru situacije na kojoj je planirana

izgradnja objekta planirano je 14 parking mjesta i ostvareno 391,13 m² zelenih površina, odnosno 49,70% ukupne površine parcele.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Č&R INVEST doo Podgorica na idejno rješenje objekta kolektivnog stanovanja na dijelu urbanističke parcele br. UP D 5.1, zona D, blok 5, koju čini katastarska parcela br. 3710/5, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Zabjelo 8“, 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, 160/25 i 114/26), Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjere tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 84/26, 90/26, 108/26 i 110/26), 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.

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



Dostavljeno:

- Č&R INVEST doo Podgorica
- Arhivi.