



Broj: 05-332/25-16125/3
Podgorica, 17.04.2026. godine

DOO „PEŠIĆ PARKETI“ BIJELO POLJE

BIJELO POLJE
Ul. Nedeljka Merdovića

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:
- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-16125/3
Podgorica, 17.04.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca DOO „PEŠIĆ PARKETI“ BIJELO POLJE, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „SMART STUDIO“ PODGORICA, za izgradnju višeporodično stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 7526/1 KO Podgorica III, koja čini dio UP 64 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo - Zelenika“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj 32/18), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva DOO „PEŠIĆ PARKETI“ BIJELO POLJE, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „SMART STUDIO“ PODGORICA, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.04.2026. godine u 13:49:21 +01'00', za izgradnju višeporodično stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 7526/1 KO Podgorica III, koja čini dio UP 64 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo - Zelenika“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj 32/18), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine 2.606,24 m² (planom zadato 2.622 m²), indeks izgrađenosti 1,19 (planom zadato 1,20), površine pod objektom 873,22 m² (planom zadato 874 m²), indeks zauzetosti 0,39 (planom zadato 0,40), spratnosti Su+P+2 (planom zadato P+2, uz mogućnost izgradnje podzemne etaže) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/26-16125/1 od 18.12.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se DOO „PEŠIĆ PARKETI“ BIJELO POLJE, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „SMART STUDIO“ PODGORICA, za izgradnju višeporodično stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 7526/1 KO Podgorica III, koja čini dio UP 64 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo - Zelenika“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj 32/18), Glavni grad Podgorica.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² 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); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Urbanističko tehničke uslove, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Bistrica - Izmjene i dopune“ („Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo - Zelenika“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj 32/18), Glavni grad Podgorica, na urbanističkoj parceli UP 64, planirana namjena je stanovanje srednjih gustina (SS). U okviru ove namjene planirana je izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima.

U prizemlju objekta je planirano poslovanje i komercijalni sadržaji. Daje se mogućnost projektovanja poslovanja i na spratnim etažama uz uslov da maksimalna površina poslovnog prostora u odnosu na stambeni ne bude veća od 30 % ukupne površine objekta. Objekat može biti projektovan u cjelini kao stambeni ukoliko se obezbijedi potreban broj parking mjesta prema smjernicama iz faze saobraćaja.

Kota prizemlja dozvoljena je do 1, 20 m od kote terena.

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele. Površinski parking u okviru urbanističke parcele ne ulazi u indeks zauzetosti;

Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno, a što treba podržati adekvatnom tehničkom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu.

Maksimalna visina objekta je uslovljena maksimalnim visinama etaža, mjerenim između gornjih kota međuspratnih konstrukcija. Maksimalna visina etaže za stambene objekte je do 3.50 m. Ukoliko se prizemlje objekta koristi za poslovanje, maksimalna visina etaže prizemlja je 4.50 m.

Ako se suterenska ili podrumaska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1,00 m do susjedne parcele, ali ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele;

Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne. Dozvoljena je i izgradnja ravnog krova; krovni pokrivači adekvatni konstrukciji krova i nagibu.

Spratnost objekata data je u grafičkom prilogu i tabeli uz mogućnost izgradnje podruma za garažni prostor, gdje konfiguracija terena to dozvoljava.

Građevinska linija na urbanističkim parcelama na kojima je planirana nova izgradnja definisana je na grafičkom prilogu „Parcelacija i regulacija“.

Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 2 m. Ukoliko nema uslova za planiranje slobodnostojećih objekata na adekvatnom rastojanju, predvidjeti spajanje objekata odnosno gradnju dvojnih objekata ili objekata u nizu;

Građevinska linija podrumске etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na 1,0 m od susjedne parcele;

Ukoliko podrumске i suterenske etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se tehnički servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori), u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, član 111.

Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom;

Zelena površina na krovu garaže ne podrazumijeva samo sadnju travnjaka i formiranje ekstenzivnog tipa zelenog krova, već se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju visočijeg drveća i to u nivou kote terena, a ne u izdignutim žardinjerama;

Površinski parking u okviru urbanističke parcele ne ulazi u indeks zauzetosti;

U projektovanju objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze. U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopljeni u ambijent uz primjenu kvalitetnih materijala i savremenih arhitektonskih rješenja;

Na novoplaniranim urbanističkim parcelama indeksi koji su dati u tabelarnom dijelu važe samo ukoliko se zadovolji uslov da se riješi potreban broj parking mjesta po smjernicama iz faze saobraćaja, u suprotnom se smanjuju indeksi u odnosu na riješen broj parking mjesta. min. 30% površine urbanističke parcela mora biti pod zelenilom.

Maksimalni Indeks zauzetosti 0,4

Maksimalni Indeks izgrađenosti 1,2

Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne. Dozvoljena je i izgradnja ravnog krova; krovni pokrivači adekvatni konstrukciji krova i nagibu.

Spratnost objekata data je u grafičkom prilogu i tabeli uz mogućnost izgradnje podruma za garažni prostor, gdje konfiguracija terena to dozvoljava.

Građevinska linija na urbanističkim parcelama na kojima je planirana nova izgradnja definisana je na grafičkom prilogu „Parcelacija i regulacija“.

Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 2 m.

Ukoliko nema uslova za planiranje slobodnostojećih objekata na adekvatnom rastojanju, predvidjeti spajanje objekata odnosno gradnju dvojnih objekata ili objekata u nizu;

Građevinska linija podrumске etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na 1,0 m od susjedne parcele;

Ukoliko podrumске i suterenske etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se tehnički servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori), u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, član 111.

Minimalno 30% urbanističke parcele mora biti pod zelenilom.

Idejnim rješenjem je predviđena zastupljenost zelenila od 30% (668,06 m²).

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane DOO „SMART STUDIO“ PODGORICA, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.04.2026. godine u 13:49:21 +01'00', za izgradnju višeporodično stambenog objekta sa poslovanjem na katastarskoj parceli broj 7526/1 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo - Zelenika“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj 32/18), Glavni grad Podgorica utvrđeno je da je projektovani objekat u skladu sa planom predviđenom namjenom SS - stanovanje srednjih gustina - višeporodično stanovanje sa djelatnostima ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 2.606,24 m² (planom zadato 2.622 m²); indeks izgrađenosti 1.19 (planom zadato 1.20), indeks zauzetosti 0,39 (planom zadato 0,40), spratnosti Su+P+2 (planom zadato P+2).

Projektovano rješenje je u skladu sa planom propisanim uslovima za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju.

Shodno prednje navedenom, a uvidom u dostavljeno dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta) kao i sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva DOO „PEŠIĆ PARKETI“ BIJELO POLJE, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „SMART STUDIO“ PODGORICA, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.04.2026. godine u 13:49:21 +01'00', za izgradnju višeporodično stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 7526/1 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo - Zelenika“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj 32/18), Glavni grad Podgorica u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa 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).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

