



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-6747/5
Podgorica, 16.10.2025. godine

"M.B INVEST CONSTRUCTION" DOO Podgorica

PODGORICA
19 Decembar br.5

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana Đurišić
Upravitelj projekata i poslovanja
Budući
Svega 100% 45.11.2025. godine
+382 90

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



MINISTAR

Slaven Radunović



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-6747/5
Podgorica, 16.10.2025. 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 "M.B INVEST CONSTRUCTION" DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Sedam-ing“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambenog objekta na katastraskim parcelama br. 3601/17, 3601/22, 3601/15, 3601/24, 3601/19 KO Podgorica III, odnosno na UP162, UP163, UP164 i na dijelu UP165, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 32/18), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva "M.B INVEST CONSTRUCTION" DOO Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Sedam-ing“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.10.2025.godine u 08:35:31 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta na katastraskim parcelama br. 3601/17, 3601/22, 3601/15, 3601/24, 3601/19 KO Podgorica III, odnosno na UP162, UP163, UP164 i na dijelu UP165, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 32/18), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 5 503,80m² (planom zadato 5 521,20m²), indeksa izgrađenosti 1,20 (planom zadato 1,20), površine pod objektom 1 834,60 m² (planom zadato 1 840,40m²); indeksa zauzetosti 0,40 (planom zadato 0,40); spratnosti P+2 (planom zadato P+2) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-6747/1 od 27.05.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se "M.B INVEST CONSTRUCTION" DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Sedam-ing“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambenog objekta na katastraskim parcelama br. 3601/17, 3601/22, 3601/15, 3601/24, 3601/19 KO Podgorica III, odnosno na UP162, UP163, UP164 i na dijelu UP165, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" ("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 obaveznost 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:

Shodno planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u okviru namjene stanovanje srednje gustine (SS). Na površinama u namjeni stanovanje srednje gustine su sporadično izvedeni objekti jednorodnog stanovanja, dok se planerski pristup zasniva u tome da se u okviru iste površine planiraju objekti višerodnog stanovanja u skladu sa PUP-om. U okviru ove namjene daje se mogućnost planiranja poslovanja i komercijalnih sadržaja u prizemlju i mezaninu. Dozvoljeni broj stambenih jedinica u okviru objekta je 24.

Spratnost objekta je data u grafičkom prilogu iz planskog dokumenta i u tabeli. Za predmetnu lokaciju dozvoljena je spratnost P+2, uz mogućnost izgradnje podruma za garažni prostor, gdje konfiguracija terena to dozvoljava. Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen, njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.

Udaljenje objekata od granice susjedne parcele je minimum 2,00m.

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele. Planirani kapaciteti za parkiranje projektovani su na bazi sljedećih normativa: za stanovanje 12 parking mjesta na 1000m², za poslovanje 22 parking mjesta na 1000m².

Minimalno 20% površine urbanističke parcele mora biti pod zelenilom.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Sedam-ing“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.10.2025.godine u 08:35:31 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta na katastrskim parcelama br. 3601/17, 3601/22, 3601/15, 3601/24, 3601/19 KO Podgorica III, odnosno na UP162, UP163, UP164 i na dijelu UP165, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 32/18), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambenog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 5 503,80m² (planom zadato 5 521,20m²), indeksa izgrađenosti 1,20 (planom zadato 1,20), površine pod objektom 1 834,60 m² (planom zadato 1 840,40m²); indeksa zauzetosti 0,40 (planom zadato 0,40); spratnosti P+2 (planom zadato P+2).

Projektovani objekat je slobodnostojeći, spratnosti P+2. Sastoji se od tri lamele u kojima su planirane 24 stambene jedinice, koje su po strukturi riješene kao jednoiposobni, dvosobni i trosobni stanovi.

Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Parkiranje je riješeno na nadzemnom parking prostoru u okviru predmetne lokacije. Obezbiđeno je 62 parking mjesta.

Na predmetnom zahvatu je planirano 979,70m² površina pod zelenilom, što čini 21,35% površine UP. Parterno uređenje je dopunjeno pergolom, u boji drveta, na parking prostoru, koja je ozelenjena.

Shodno navedenom, a uvidom u 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 građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu ostvarenih parametara forme i principa organizacije fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta. Krovove objekata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekata. Maksimalan nagib krova je 25°.

Projektovani objekat je jasnih proporcija i svedene forme. Omotač objekta je predviđen od demit fasade u bojama RAL 9001, RAL 8019 i RAL 8017. Krov objekta je kosi, nagiba 10°. Sa aspekta oblikovanja i materijalizacije, upotrijebljeni materijali na planiranom objektu ne narušavaju ambijentalne i graditeljske vrijednosti uže i šire lokacije.

Shodno svemu navedenom, dopunjeno idejno rješenje je usaglašeno 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 "M.B INVEST CONSTRUCTION" DOO Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Sedam-ing“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.10.2025.godine u 08:35:31 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta na katastraskim parcelama br. 3601/17, 3601/22, 3601/15, 3601/24, 3601/19 KO Podgorica III, odnosno na UP162, UP163, UP164 i na dijelu UP165, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 32/18), Glavni grad Podgorica, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

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

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.10.16
14:28:26 +02'00'