



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/25-16630/3
Подгорица, 25.06.2026. године

„OR INVEST“ ДОО

ПОДГОРИЦА

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР



Славон Родуновић

Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/25-16630/3
Подгорица, 25.06.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22, 25 и 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца "OR Invest" DOO Подгорица за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Инг Инвест“ Доо Даниловград, за изградњу објекта мјешовите намјене, на катастарским парцелама бр.125/1, 126/1 и 125/5 све КО Доња Горица, које улазе у састав дјелова УП391 и УП392, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Горња Горица 2 – зона А" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 35/18), Главни град Подгорица, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева "OR Invest" DOO, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ING INVEST" DOO, овјерено електронским потписом пројектанта дана 24.06.2026.године у 13:14:23 +02'00', за изградњу објекта мјешовите намјене, на катастарским парцелама бр.125/1, 126/1 и 125/5 све КО Доња Горица, које улазе у састав дјелова УП391 и УП392, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Горња Горица 2 – зона А" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 35/18), Главни град Подгорица, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 4 145,75м² (постојећи објекат: 1 027,69м²; планирани објекат: 3 118,06м²) (планом задато 5 926,26м²), индекса изграђености 1,05 (постојећи објекат: 0,26; планирани објекат: 0,79) (планом задато 1,50), површине под објектом 1 377,26м² (постојећи објекат: 273,80м²; планирани објекат: 1 103,46м²) (планом задато 1 975,42м²); индекса заузетости 0,35 (постојећи објекат: 0,07; планирани објекат: 0,28) (планом задато 0,50); спратности: постојећи објекат: П+2+Пк; планирани објекат По+П+2 (планом задато П+2, П+3, уз могућност изградње сутеренских и подрумских етажа) - у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Образложење

Актом број 05-332/25-16630/1 од 26.12.2025.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се "OR Invest" DOO, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ING INVEST" DOO, за изградњу објекта мјешовите намјене, на катастарским парцелама бр.125/1, 126/1 и 125/5 све КО Доња Горица, које улазе у састав дјелова УП391 и УП392, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Горња Горица 2 – зона А" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 35/18), Главни град Подгорица.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје

сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2. истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 ст.1 тачка 1. овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2. Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Чланом 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), утврђено је да се на дијелу урбанистичке парцеле може градити ако недостајући дио урбанистичке парцеле не утиче на функционалност и приступ објекту и уз услов да се индекси заузетости и изграђености утврђени за урбанистичку парцелу, у зависности од намјене, умањују за недостајући дио урбанистичке парцеле и да је испуњен услов минималне површине урбанистичке парцеле сходно планираној намјени.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Директорату главног државног архитекте сљедећу документацију: Урбанистичко-техничке услове број: 08-332/23-2760/5 издати дана 11.07.2023. године од стране Министарства екологије, просторног планирања и урбанизма; Урбанистичко-техничке услове број: 06-332/24-1743/6 издати дана 24.05.2024. године од стране Министарства просторног планирања, урбанизма државне имовине; Елаборат парцелације по ДУП-у за УП 391, овјерен дана 26.12.2025.године од стране Управе за некретнине; Елаборат парцелације по ДУП-у за УП 392, овјерен дана 18.06.2026.године од стране Управе за некретнине; Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара; Изјаву овлашћене геодетске организације и допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово са сљедећих разлога:

Укупан изграђени простор, захваћен предметним планским документом, је издијељен на урбанистичке парцеле, као основне урбанистичке цјелине, које се могу удруживати у оквиру исте намјене на захтјев инвеститора, уз поштовање планских параметара за дату намјену. С тим у вези, локацију за грађење чине кат. парц. бр. 125/1, 126/1, 125/3 и 125/5 све КО Доња Горица, које чине дјелове УП 391 и УП392.

Према графичком прилогу – *Детаљна намјена површина*, предметна локација се налази на површинама за мјешовиту намјену – МН. У оквиру предметне намјене дозвољена је изградња пословно стамбеног или пословног објекта, с тим да површина стамбеног дијела објекта у оквиру објекта мјешовите намјене не може бити већа од 50% укупне површине објекта.

Спратност објеката дата је у табели и у графичком прилогу као гранична спратност до које се објекат може градити. За УП 391 максимална спратност износи П+2, док за УП 392 максимална спратност износи П+3. Планским документом је дата могућност изградње сутеренске или подрумске етаже.

Планским документом су дефинисани су сљедећи параметри: максимални Из: 0,5; максимални Ии: 1,5. Уколико сутеренске или подрумске етаже служе за обезбјеђење потребног капацитета мирујућег саобраћаја унутар парцеле не рачунају се у бруто развијену грађевинску површину по којој се обрачунава индекс изграђености. Подрумска етажа не може бити већа од 80% од површине локације.

Грађевинска линија на урбанистичким парцелама на којима је планирана нова изградња, као и грађевинска линија доградње дефинисана је у графичком дијелу планског документа. Грађевинска линија доградње према сусједним парцелама је на мин. 2,00м или на мањој удаљености уз претходну сагласност сусједа. Грађевинска линија подземне етаже може бити до мин. 1,00м од сусједне парцеле.

Паркирање је потребно обезбиједити у оквиру објекта или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле. Планиране капацитете за паркирање пројектовати на бази норматива према врсти садржаја, односно за становање је потребно обезбиједити 15ПМ/1000м², а за пословање 30ПМ/1000м².

У оквиру површина мјешовите намјене планиране су зелене површине пословних објеката. Код објеката пословања и становања мин. 30% површине парцеле мора бити под зеленилом.

Смјерницама за обликовање простора и материјализацију из Планског документа дефинисано је сљедеће: Фасаде објеката као и кровне покриваче предвидјети од квалитетног и трајног материјала и квалитетно уградити. Кровове радити косе, двоводне или вишеводне, а даје се могућност пројектовања равног крова.

Увидом у достављену допуну идејног рјешења архитектонског пројекта, пројектованог од стране *ИНГ ИНВЕСТ ДОО*, овјерено електронским потписом пројектанта дана 24.06.2026.године у 13:14:23 +02'00', за изградњу објекта мјешовите намјене, на катастарским парцелама бр.125/1, 126/1 и 125/5 све КО Доња Горица, које улазе у састав дјелова УП391 и УП392, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Горња Горица 2 – зона А" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 35/18), Главни град Подгорица, констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња објекта мјешовите намјене, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 4 145,75м² (постојећи објекат: 1 027,69м²; планирани објекат: 3 118,06м²) (планом задато 5 926,26м²), индекса изграђености 1,05 (постојећи објекат: 0,26; планирани објекат: 0,79) (планом задато 1,50), површине под објектом 1 377,26м² (постојећи објекат: 273,80м²; планирани објекат: 1 103,46м²) (планом задато 1 975,42м²); индекса заузетости 0,35 (постојећи објекат: 0,07; планирани објекат: 0,28) (планом задато 0,50); спратности: постојећи објекат: П+2+Пк; планирани објекат По+П+2 (планом задато П+2, П+3, уз могућност изградње сутеренских и подрумских етажа).

На предметној локацији су евидентирани постојећи објекти, од којих се један задржава, док су преостали објекти предвиђени за рушење. Урбанистички параметри планираног објекта усклађени су са оствареним параметрима објекта који се задржава.

У техничком опису идејног рјешења дат је табеларни приказ планираних и остварених урбанистичких параметра, који обухвата планом прописане вриједности, параметре постојећег објекта који се задржава, параметре планираног објекта, као и укупне остварене параметре на предметној локацији.

На основу достављене документације утврђено је да су укупно остварени параметри на предметној локацији у складу са вриједностима дефинисаним важећим планским документом.

Идејним рјешењем је планирана изградња стамбено-пословног објекта, спратности По+П+2. Приземље објекта и већи дио првог спрата намијењени су за пословне садржаје, док је други спрат претежно планиран за стамбену намјену. У стамбеном дијелу објекта пројектовано је 12 стамбених јединица, различите структуре, и то: гарсоњере, једнособни и двособни станови. Стамбене јединице су функционално организоване са јасним зонирањем. Пословни дио оријентисан је према булевару и јавној зони, док је стамбени дио оријентисан ка мирнијем дијелу локације, чиме се постиже виши ниво акустичног комфора и приватности. Подземна етажа је намијењена за гаражирање возила и смјештај техничких просторија и сходно томе, њена површина није узета у обрачун укупне БРГП објекта.

Пројектом је предвиђена фазна реализација изградње. У првој фази планирано је рушење објеката бр. 1 и 2 на кат. парц. 125/1, након чега ће се извести подрумска етажа планираног објекта. У другој фази предвиђено је рушење објеката означених бројевима 4 и 5, као и приземне терасе објекта бр. 1 на кат. парц. бр. 126/1, те изградња преосталог дијела објекта, који обухвата приземље и два спрата. Фазност изградње је приказана у техничкој документацији идејног рјешења.

Објекат је прописно удаљен од граница сусједних урбанистичких парцела сходно смјерницама из планског документа, које се односе на грађевинску линију.

На предметној локацији је обезбијеђено укупно 99 паркинг мјеста, чиме је испуњен прописани минимални број паркинг мјеста и у потпуности задовољава потребе које произилазе из планиране намјене и површина садржаја објеката. Укупан број обезбијеђених паркинг мјеста обухвата и паркинг мјеста неопходна за потребе постојећег објекта. У оквиру подземне гараже планирана су 44 паркинг мјеста, од којих су 2 намијењена лицима смањене покретљивости. На нивоу партера пројектовано је 55 паркинг мјеста, укључујући 3 паркинг мјеста за особе смањене покретљивости. Наведена паркинг мјеста позиционирана су у непосредној близини главних улаза у објекте, чиме је омогућена једноставнија и функционалнија комуникација за кориснике са отежаном мобилношћу.

Укупна површина зеленила на локацији износи 30,83%, чиме је обезбијеђен прописани степен озелењености и испуњен услов у погледу пејзажног уређења парцеле.

Архитектонско обликовање заснива се на савременим принципима пројектовања, уз уважавање просторног контекста и карактеристика непосредног окружења. Објекат је конципиран као јединствена архитектонска цјелина, са наглашеном југозападном фасадом која се издваја како функционалним рјешењем, тако и примјеном листела у браон тоновима, чиме је постигнута препознатљивост и динамичност фасадног платна.

Фасадна обрада заснива се на складној комбинацији материјала и колорита, којом се успоставља равнотежа између топлине визуелног израза и једноставности савременог архитектонског обликовања. Завршну обраду фасадних зидова чини фасадни малтер у тоновима РАЛ 1013, РАЛ 7013, уз примјену фасадних листела тип „Vandersanden Nevada dark“.

Улазни плато и пјешачке стазе су поплочани штампаним бетоном у свијетло-сивим тоновима. Степеништа су обложена гранитним плочама, што обезбјеђује висок степен трајности, отпорности на хабање и додатни квалитет у погледу естетике и функционалности простора.

Улазна врата су пројектована као масивна, једноставних линија и тамних тонова, чиме је наглашена репрезентативност главног улаза и остварена јасна визуелна веза између екстеријера и ентеријера.

Кров је претежно двоводан, док је у југозападном дијелу предвиђен раван, непроходан кров са завршним зеленим слојем, који доприноси унапређењу микроклиматских услова и савременом архитектонском изразу објекта.

Сходно наведеном, а увидом у допуњено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објект усаглашен са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта) као и са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева "OR Invest" DOO, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ING INVEST“ DOO, овјерено електронским потписом пројектанта дана 24.06.2026.године у 13:14:23 +02:00', за изградњу објекта мјешовите намјене, на катастарским парцелама бр.125/1, 126/1 и 125/5 све КО Доња Горица, које улазе у састав дјелова УП391 и УП392, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Горња Горица 2 – зона А" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 35/18), Главни град Подгорица, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, и са основним урбанистичких параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

