



Црна Гора
Министарство просторног планирања, урбанизма
и државне имовине



Број: 05-332/26-2337/4
Подгорица, 07.05.2026. године

VENTURA PARTNERS DOO

ПОДГОРИЦА
Ул. Цетињски пут 66

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радунковић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

**Mirjana
Đurišić** Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2026.05.07
12:45:32 +02'00'

Достављено:

- а/в;
- наслову



Број: 05-332/26-2337/4

Подгорица, 07.05.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитектуре, на основу члана 8, 10, 22 и 25 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 “Ventura partners” Доо Подгорица за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Архиформа“ Доо Подгорица, за изградњу објекта мјешовите намјене, на локацији коју чини УП Г 2.9 (зона Г), блок 2, на кат.парцелама бр.3724/6 и 3724/7 КО Подгорица 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Забјело 8” (“Службени лист ЦГ-општински прописи бр.32/18), Главни град Подгорица, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева “Ventura partners” Доо Подгорица на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране “Архиформа” Доо Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 05.05.2026.године у 10:48:31 +02’00’, за изградњу објекта мјешовите намјене, на локацији коју чини УП Г 2.9 (зона Г), блок 2, на кат.парцелама бр.3724/6 и 3724/7 КО Подгорица 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Забјело 8” (“Службени лист ЦГ-општински прописи бр.32/18), Главни град Подгорица, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: Бруто-грађевинска површина објекта - 9.019,90 м² (планом прописано 9.020,00м²); индекс изграђености 2,0 (планом прописано 2,0); индекс заузетости 0,48 (планом прописано 0,70); спратност објекта Г+П+3+Т (планом прописано П+3 и могућност пројектовања подземних етажа и таванског простора); другим урбанистичким параметрима, смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објеката и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Образложење

Актом број 05-332/26-2337/1 од 23.02.2026.године, Директорату Главног државног архитектуре овог Министарства, обратио се “Ventura partners” Доо Подгорица захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране “Архиформа” Доо Подгорица, за изградњу објекта мјешовите намјене, на локацији коју чини УП Г 2.9 (зона Г), блок 2, на кат.парцелама бр.3724/6 и 3724/7 КО Подгорица 3, у захвату

Детаљног урбанистичког плана "Забјело 8" ("Службени лист ЦГ-општински прописи бр.32/18), Главни град Подгорица.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) 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, 92/25 и 160/25), 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, 92/25 и 160/25), 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.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Директорату главног државног архитекте сљедећу документацију: Урбанистичко-техничке услове број: 084-322/22-638/10 издати дана 04.03.2022. године од стране Министарства екологије, просторног планирања и урбанизма; 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:

Планским документом Измјене и допуне Детаљног урбанистичког плана „Забјело 8“ („Сл. лист ЦГ“, општински пропис бр. 32/18), Главни град Подгорица, на локацији коју чине катастарске парцеле бр. 3724/6 и 3724/7 КО Подгорица 3, које образују 2.9, зона Г, блок 2, предвиђена је мјешовита намјена (МН). Планским документом за конкретну намјену и предметну локацију неки од прописаних услова су:

У оквиру Блокова 1 и 2 могуће је организовати објекте пословно -стамбеног карактера с тим што се с обзиром на локалитет и окружење приоритет даје пословању и то на

парцелама који се наслањају директно на Булевар Војисављевића док на парцелама у залеђу може доминирати становање. Могуће је градити објекте само пословања или објекте у комбинацији пословања и становања. Параметри градње су: максимална спратност П+3 уз могућност изградње сутеренске односно подрумске етаже; максимални индекс заузетости 0.7; максимални индекс изграђености 2.0; минимална удаљеност од сусједне парцеле 3.0 м. Објекте постављати као слободностојеће или формирати низ од више ламела или комплекс при чему се објекат може поставити и на границу сусједне парцеле као двојни уз претходну сагласност суседа с тим што оба објекта морају представљати обликовну и просторну целину. Објекти се постављају на или иза задате грађевинске линије.

У објекту је могућа изградња сутеренске или подрумских етажа (број етажа под земљом није ограничен) већ је у складу са условима локације. У структури етажа подрум може имати једну или више етажа, сутерен само једну. Приземље само једну етажу, такође поткровље само једну етажу која може бити смакнута. Уколико се у подрумским односно сутеренским етажама организује паркирање или помоћне просторије (техничке просторије, котларница исл.) исте не улазе у обрачун индекса изграђености парцеле. Број стамбених јединица приказан у табелама није обавезујући, а број паркинг места је у функцији броја стамбених јединица и површине у функцији пословања.

Коту пода приземља објекта поставити у складу са нивелацијом саобраћајнице у контакту, котама постојећих сусједних објеката, као и котама терена у непосредном окружењу. Максимална кота приземља објекта у односу на саобраћајницу односно околни терен може бити 1м.

Поткровље је етажа испод косог крова, а налази се изнад последњег спрата. Максимална висина надзетка подкровља мора бити 1.2м на месту где се грађевинска линија поткровља и спрата поклапају. Уколико се услед косог крова над већим распонима формира висок тавански простор, исти се може у том случају користити уз осветљење преко кровних прозора, баџа или повучених лођа. За све објекте се препоручују коси кровови, двоводни или четвороводни, а код компликованијих објеката и комбиновани, нагиб кровних равни је у функцији одабраног кровног покривача. Кровни покривач је црпел, тегола, лим или неки други квалитетан материјал.

Архитектонски волумени објеката морају бити пажљиво пројектовани са циљем добијања хомогене слике насеља. Како се ради углавном о стамбеним објектима који се имплементирају у већ делимично изграђени простор, нови објекти обликовно и материјализацијом треба да подрже и унапреде постојећи амбијент. Такође обликовање и материјализација треба да подрже стамбену намену објекта, а у складу са прописима за ову врсту објеката.

Број паркинг места за нове објекте је планиран по нормативу 1.1 паркинг или гаражно место по стамбеној јединици (15ПМ на 1000м²), односно 50м² пословног простора на једно паркинг мјесто. Планским документом прописан је минималан порцент озелењености до 20-30% за намјену ПУО, односно за зеленило стамбених објеката и блокова.

У односу на прописане смјернице из планског документа пројектовано је допуњено идејно рјешење.

Објекат је позициониран унутар јасно постављених грађевинских линија, сагласно са параметрима и подацима из УТ услова. За УП 2.9 висинске коте на парцели варирају од 38.0 мнв до 38.50 мнв.

Планирани објекат има колско-пјешачки прилаз преко ново планиране саобраћајнице са сјеверне стране парцеле. Све ово је констатовано у изводу из плана, саобраћајног решења, који је саставни дио овог идејног рјешења. Обезбијеђен је и потребан број паркинг мјеста, сагласно параметрима задатим урбанистичко-техничким условима. Паркирање је планирано у оквиру парцеле у нивоу приземља и у подрумској етажи-гаражи. Обезбијеђено је 45 ПМ у нивоу партера. Подземна гаража је организована испод озелењених површина како и испод саобраћајнице приземља и заузима површину ван објекта што је омогућено У.Т.-а, а како се наводи у идејном рјешењу у складу са техничким и геолошким условима терена, обраћајући пажњу да се не наруши статика сусједних објеката. Број паркинг мјеста у подземној гаражи износи 96, што резултира укупним бројем од 141ПМ на локацији.

Објекат је предвиђен као спој становања и пословања. Архитектонски израз је модеран са посебном назначеним и фасадно обрађеним цјелинама. Пројектоване су двије цјелине и за сваку је предвидјен посеба улаз. Стамбени дио је функционална јединица са стамбеним улазом са задње- сјеверне позиције објекта са укупно 59 стамбених јединица, док пословни дио има посебан улаз са предње фасаде уз улицу Војисављевица. Објекат је пројектован као Г+П+3+Т. Због облика објекта добијају се велики тавански простори, а како се планским документом даје могућност коришћење истог, додатно су пројектоване 8 стамбених јединица на тванском дијелу објекта.

Приликом пројектовања објекта водило се рачуна о унапређењу архитектонских и ликовних вриједности самог објекта, а самим тим и укупне слике простора. Фасада објекта је комбинацији више обраде (фундерамах панели са завршна обрада дрвета, мермерних плоћа, као и демит фасаде), а све ради задовољавања и истицања естетских вриједности објекта. Ограде на терасама су у комбинацији бетонског парапета и сигурносног стакла.

Пројектом је обезбијеђено 939,75 м² зелених површина, односно 21%, што је у складу са задатим смјерницама из плана.

Сходно свему предње наведеном, констатује се да је пројектовани објекат усаглашен са прописаним смјерницама, односно са прописаном намјеном, основним урбанистичким параметрима, као и другим урбанистичким параметрима и смјерницама, те да је предложено идејно рјешење усаглашено са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Увидом у предметну документацију, утврђено је да је допуњено идејно рјешење за изградњу објекта мјешовите намјене Г+П+3+Т, на локацији коју чине катастарске парцеле бр. 3724/6 и 3724/7 КО Подгорица 3, које образују 2.9, зона Г, блок 2, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Забјело 8“ (Сл. лист ЦГ, општински пропис бр. 32/18), Главни град Подгорица, пројектовано од стране „АРХИФОРМА“ доо Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 05.05.2026.године у 10:48:31 +02'00', израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: Бруто-грађевинска површина објекта - 9.019,90 м² (планом прописано 9.020,00м²); индекс изграђености 2,0 (планом прописано 2,0); индекс заузетости 0,48 (планом прописано 0,70); спратност објекта Г+П+3+Т (планом прописано П+3 и могућност пројектовања подземних етажа и таванског простора); другим урбанистичким параметрима, смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објеката и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева "Ventura partners" Доо Подгорица за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Архиформа“ Доо Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 05.05.2026.године у 10:48:31 +02'00', за изградњу објекта мјешовите намјене, на локацији коју чини УП Г 2.9 (зона Г), блок 2, на кат.парцелама бр.3724/6 и 3724/7 КО Подгорица 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Забјело 8" ("Службени лист ЦГ-општински прописи бр.32/18), Главни град Подгорица, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, и са основним урбанистичких параметарима (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

Mirjana Digitally signed
Ђуришић by Mirjana Đurišić
Date: 2026.05.07
12:46:19 +02'00'