



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: 05-332/25-8577/6
Podgorica, 16.10.2025. godine

STAMBENA ZADRUGA ZDRAVSTVENIH RADNIKA

CRNE GORE ZDRAVSTVO

PODGORICA

Bul.Vojvode Stanka
Radonjića br.29/I

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.10.16.13:51:33
+02'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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: 05-332/25-8577/6
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 i 92/25) 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 Stambene zadruge zdravstvenih radnika Crne Gore Zdravstvo, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A Tim Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 29.09.2025.godine u 08:59:40 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 1-15, blok 1, koje čine kat.parcele br.281/2 i 4139/9 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagoric 3-4-Zona 2-izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 19/09), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Stambenoj zadrugi zdravstvenih radnika Crne Gore Zdravstvo, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A Tim Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 29.09.2025.godine u 08:59:40 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 1-15, blok 1, koje čine kat.parcele br.281/2 i 4139/9 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagoric 3-4-Zona 2-izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 19/09), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto građevinske površine BRGP=17.253,00 m² (planom propisano 20.888,00 m²); indeks izgrađenosti 2.271 (planom propisano 2.75); indeks zauzetosti 0.394 (planom propisano 0,5) spratnost objekta 2Po+P+4+Ps (planom propisano P+4+Ps), - 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).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-8577/1 od 04.07.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se Stambena zadruga zdravstvenih radnika Crne Gore zdravstvo, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A Tim Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.05.2025.godine u 23:01:57 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 1-15, blok 1, koje čine kat.parcele br.281/2 i 4139/9 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagoric 3-4-Zona 2-izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 19/09), Glavni grad Podgorica.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) utvrđena su ovlašćenja 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).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), 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 i 92/25), 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 – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-7222/11 izdati dana 28.11.2022. godine od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara 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 Detaljni urbanistički plan "Zagorič 3 i 4-zona 2"-Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi br. 19/09) Glavni grad Podgorica, na UP 1-5, Blok 1, koju obrazuju kat. parcele br. 281/2 i 4139/9 KO Podgorica III, predviđena je namjena kolektivno stanovanje sa djelatnostima. Planirani objekti kolektivnog stanovanja su tipa blokovske izgradnje, a osnovni urbanistički parametri za ovu namjenu su indeks zauzetosti zemljišta 0,5 i indeks izgrađenosti zemljišta 2,75. Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u aneksu plana *Analitički podaci* i predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Shodno *Analitičkim podacima* iz plana, za predmetnu UP 1-5 propisan je maksimalan broj stanova 209, maksimalna BRGP je 20.888,00 m² i predstavlja BRGP stajnovanja, te je planom definisano da u objektu nisu predviđene djelatnosti. Zatim, naveden je broj etaža 5,5.

Neke od drugih smjernica za projektovanje su:

Objekti treba da sadrže suterenske i podzeme etaže, prije svega u vidu podrumskih ili garažnih prostora. Površine suterenskih i podrumskih prostorija nisu ušle u bilanse površina. Suterenski i podrumski prostori objekata se mogu koristiti kao magacinski prostor ali i kao poslovni prostor, u zavisnosti od potreba investitora.

Na parcelama namjenjenim kolektivnom stanovanju sa djelatnostima može se graditi jedan ili više kompleksa objekata. Objekte graditi kao slobodnostojeće ili kao objekte u nizu. Posljednja etaža objekata može se graditi kao mansarda, potkrovlje ili povučen sprat. Povučeni sprat umjesto potkrovlja predstavlja površinu završne etaže koja zauzima 2/3 do 3/4 spratne etaže.

Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno, po objektima ili celinama, do maksimalnih parametara. Planom su definisane građevinske linije u okviru kojih treba postaviti gabarit budućih objekata. Izgradnja erkera (ispusta, balkona...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne, i to na min. visini od 4.0m od kote terene ispod. Maksimalna veličina erkera je 0.8-1.0m i može se predvideti na maks. 50% fasade.

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbijedi u okviru parcele, u vidu garaža u sklopu objekta. Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu: stanovanje 1 stan 1,1PM. Oko objekata kolektivnog stanovanja sa djelatnostima planirano je blokovsko zelenilo sa otvorenim zelenim površinama i visokim stepenom ozelenjenosti. Da bi se obezbijedila funkcionalnost zelenih površina, u sklopu njihovog oblikovanja planirati različite sadržaje od mjesta za miran odmor odraslih do dječijih igrališta.

Idejnim rješenjem projektovan je slobodnostojeći stambeni objekat sa ukupno 204 stambene jedinice raspoređene na 6 nadzemnih etaža i dvije podrumске etaže namijenjene garažiranju. Posljednja etaža je planirana u vidu povučene etaže sa velikim površinama namijenjenim za ozelenjavanje.

Parcela ima dva kolska ulazno-izlazna pristupa i oba kolski prilaza parceli su predviđena sa planirane saobraćajnice na istočnoj strani parcele. Kolski prilaz koji se nalazi na sjeveroistočnoj poziciji parcele obezbjeđuje pristup ulazno-izlaznoj rampi koja vodi do etaže podruma -1. Drugi saobraćajni priključak nalazi se na jugoistočnoj strani parcele i vodi do parking mjesta koja su planirana na parteru sa dvorišne strane objekta.

Urbansitičko-tehničkim uslovima navedeno je "Građevinska linija je predstavljena na grafičkom prilogu 07. *Plan regulacije i nivelacije* i definisana je koordinatama prelomnih tačaka". U idejnom rješenju unušene su koordinate građevinskih linija (*prelomne tačke 75, 76, 77, 78*) predstavljene na grafičkom prilogu plana, i u okviru ovih građevinskih linija postavljen je objekat. Kako je planom definisana i građevinska linija erkera-ispusta za etaže iznad prizemlja, na grafičkim prilogima je prikazana i ova građevinska linija označena kao GL2.

Planskim dokumentom predviđa se maksimalno 209 stambenih jedinica, dok je u objektu projektovano 204 stambene jedinice. Stambene jedinice su planirane u skladu sa projektnim zadatkom, zahtjevima i ekonomskim projekcijama investitora i *Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu*. Detaljan opis strukture stambenih jedinica u objektu predstavljen je u tehničkom opisu idejnog rješenja. Planirane

su dvije podrumске etaže za garažiranje automobila. Na podrumskoj etaži -2 je planirano 102 PM, dok je na podrumskoj etaži -1 predviđeno 99 PM. Ukupan broj parking mjesta u podrumskim etažama je 201PM i sva parking mjesta su dimenzija 250x500cm sa proširenjima u slučaju blizine konstruktivnog elementa. Primjenjujući normativ 1,1 parking mjesto po stambenoj jedinici u objektu je neophodno obezbijediti minimum 225 parking mjesta. Kako je na parteru obezbijeđeno još 32 parking mjesta, ukupan broj PM na lokaciji iznosi 233, čime se dokazuje ispunjenost uslova za parkiranje.

Objekat je oblikovno planiran u vidu kompaktnog, jednostavnog korpusa koji je strukturalno sastavljen od 3 cjeline: prednjeg korpusa koji se pruža paralelno sa Piperskom ulicom i bočnim krilima koji se vežu na centralni blok pod uglom od 90° i paralelni su sa planiranim bočnim ulicama. Tri lamele formiraju jedinstveni objekat čiji korpus kreira intimno dvorište sa zadnje strane objekta. Dizajn fasade prati ovu podjelu lamela sa ciljem vizuelnog „razbijanja“ dugačke prednje fasade. Kolorit objekta čine topli zemljani tonovi koji kreiraju kontraste u ujednačenoj paleti sa puno zelenila. Ulazi sa frontalne strane objekta su naglašeni zakošenim portalom od kompakt ploče u boji RAL 8028 Terrabraun koji se prostire na dvije spratne visine i naglašenom nadstrehom sa kosim završetkom. Krov je planiran sa nagibom od 7% od sendvič panela u boji RAL 7047 na čeličnoj podkonstrukciji.

Poseban akcenat je stavljen na pejzažno uređenje parcele zato što zelenilo u ovom objektu ima važnu ulogu tampon zone između stambenih jedinica u prizemlju koje su izdignute za 100cm u odnosu na kotu uređenog terena i okolnog prostora. Površina zelenila na parceli iznosi 2.879,40m² dok procenat ozelenjenosti parcele iznosi 37,90%. Pored zelenih površina u parternom rješenju predviđeni su i drugi materijali, kao što su betonske podloge i šljunak različitih granulacija u zavisnosti od pozicije.

Parkiranje na parceli sa dvorišne strane objekta je vizuelno sakriveno i ublaženo posebnom strukturom koja se izdiže iznad parking mjesta u vidu nadstrehe sa prorezima za drvored i koja se blagom travnatom padinom spušta do parkovske površine u kojoj je predviđena zona sa dječjim igralištem, zona za sjedjenje ispod visokih sadnica drveća koja stvaraju hlad i obodna tampon zona sa gustim visokim i žbunastim rastinjem. Centralno se kroz ovaj park pruža staza u formi rampe veoma blagog nagiba od 5% sa širokim i dugačkim odmorišnim podestima koji su kombinovani sa zonama za sjedjenje koja vodi do naglašenog dvorišnog ulaza.

Shodno svemu navedenom, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim smjernicama, odnosno sa zadatom građevinskom linijom, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima, te da idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čine kat. parcele br. 281/2 i 4139/9 KO Podgorica III, koje obrazuju UP 1-5, Blok 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3 i 4 - zona 2"-Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi br. 19/09) Glavni grad Podgorica, projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.09.2025. godine u 08:59:40 + 02'00', izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinska površina BRGP=17.253,00 m² (planom propisano 20.888,00 m²); indeks izgrađenosti 2.271 (planom propisano 2.75); indeks zauzetosti 0.394 (planom propisano 0,5) spratnost objekta 2Po+P+4+Ps (planom propisano P+4+Ps), drugim urbanističkim parametrima

(parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz dopunjeno idejno rješenje priložena Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i tabelarnim prikazom zadatih i ostavrenih urbanističkih parametara.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Stambenoj zadrugi zdravstvenih radnika Crne Gore Zdravstvo, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A Tim Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 29.09.2025.godine u 08:59:40 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 1-15, blok 1, koje čine kat.parcele br.281/2 i 4139/9 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagoric 3-4-Zona 2-izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 19/09), Glavni grad Podgorica, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih parametarima (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

Mirjana Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Đurišić Date: 2025.10.16
13:52:44 +02'00'