



Црна Гора  
Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-6224/2  
Подгорица, 26.05.2026. године

**HOME SYSTEMS DOO**

ПОДГОРИЦА  
Фармаци бб

Доставља се рјешење број и датум горњи.

**МИНИСТАР**  
Славен Радуновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА  
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

**Мирјана Ђуришић**

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-6224/2  
Подгорица, 26.05.2026. 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, 92/25 и 160/25) 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 „Хоме Системс“ Доо Подгорица, за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „А-Тим Студио“ Доо Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 30.04.2026.године у 10:12:56 + 02'00', за изградњу пословно административног објекта са складиштем на локацији коју чини УП2, УП3 дио УП4, дио УП5 и УП 6, зона Д, подзона Д1, које чине кат.парцеле бр. 4002/45, 4002/46, 4002/47, 4002/49 и 4002/50 све КО Доња Горица, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Доња Горица за захват коридора Цетињског пута и јужне заобилазнице“ („Службени лист ЦГ-општински прописи бр.48/20), Главни град Подгорица, доноси

### Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „Хоме Системс“ Доо Подгорица, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „А-Тим Студио“ Доо Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 30.04.2026.године у 10:12:56 + 02'00', за изградњу пословно административног објекта са складиштем на локацији коју чини УП2, УП3 дио УП4, дио УП5 и УП 6, зона Д, подзона Д1, које чине кат.парцеле бр. 4002/45, 4002/46, 4002/47, 4002/49 и 4002/50 све КО Доња Горица,у захвату Детаљног урбанистичког плана „Доња Горица за захват коридора Цетињског пута и јужне заобилазнице“ („Службени лист ЦГ-општински прописи бр.48/20), Главни град Подгорица, укупне бруто развијене грађевинске површине 15.926,96м<sup>2</sup> (планом задато 15.927,60м<sup>2</sup>), индекса изграђености 1.2 (планом задато 0.90/1.20), површине под објектом 5.309,00м<sup>2</sup> (планом задато 5.309,20м<sup>2</sup>); индекса заузетости 0.388 (планом задато 0.30/0.40); спратности 2По+П+2 (планом задато три надземне етаже са могућношћу организовања подземних 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 05-332/26-6224/1 од 04.05.2026.године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства, обратио се „Хоме Системс“ Доо Подгорица, захтјевом за давање сагласности на измјену идејног рјешења које се односи на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „А-Тим Студио“ Доо Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 30.04.2026.године у 10:12:56 + 02'00', за изградњу пословно административног објекта са складиштем на локацији коју чини УП2, УП3 дио УП4, дио УП5 и УП 6, зона Д, подзона Д1, које чине кат.парцеле бр. 4002/45, 4002/46, 4002/47, 4002/49 и 4002/50 све КО Доња Горица,у захвату Детаљног урбанистичког плана „Доња Горица за захват коридора Цетињског пута и јужне заобилазнице“ („Службени лист ЦГ-општински прописи бр.48/20), Главни град Подгорица, на које је дата сагласност Рјешењем број: 05-332/24-17306/2 донесеним од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат главног државног архитекте, дана 13.03.2025. године.

Чланом 22 став 1 тачке 1 и 2 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м<sup>2</sup> 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); 2) идејно рјешење пројекта архитектуре привременог објекта за који се израђује главни пројекат, у односу на обликовање, материјализацију и урбанистичке параметре из програма из члана 72 став 5 овог закона.

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), 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 став 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), 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: 08-332/23-1486/2 издати дана 05.09.2023. године од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главни град Подгорица; Урбанистичко-техничке услове број: 08-332/23-1486-1 издати дана 05.09.2023. године од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главни град Подгорица; Урбанистичко-техничке услове број: 08-332/23-7211/5-2023 издати дана 21.03.2024. године од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине; Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара; Изјаву овлашћене геодетске организације и измијењено 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:

Увидом у достављено измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „А-Тим Студио“ д.о.о. Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 30.04.2026.године у 10:12:56 + 02:00, за изградњу пословно - административног објекта са складиштем, који се налази на катастарским парцелама бр. 4002/45, 4002/46, 4002/47, 4007/49 и 4002/50 КО Доња Горица, које одговарају урбанистичким парцелама УП2, УП3, дијелу УП4 и УП5, и УП6, у у захвату Измјена и допуна ДУП-а "Доња Горица за захват коридора Цетињског пута и јужне обилазнице" („Сл. лист Црне Горе - општински прописи" бр. 048/20), Главни град Подгорица, констатовано је да је идејним

рјешењем предвиђена изградња пословно - административног објекта са складиштем укупне бруто развијене грађевинске површине 15.926,96м<sup>2</sup> (планом задато 15.927,60м<sup>2</sup>), индекса изграђености 1.2 (планом задато 0.90/1.20), површине под објектом 5.309,00м<sup>2</sup> (планом задато 5.309,20м<sup>2</sup>); индекса заузетости 0.388 (планом задато 0.30/0.40); спратности 2По+П+2 (планом задато три надземне етаже са могућношћу организовања подземних етажа). Планирано је 179 паркинг мјеста чиме је задовољен услов прописан урбанистичко - техничким условима.

Сходно наведеном, констатује се да је пројектовани објекат усаглашен са прописаним односом према грађевинској линији као и са основним урбанистичким параметрима.

Обликовање објеката треба да буде у складу са њиховом намјеном и са структурама из непосредног окружења у погледу основних параметара форме и принципа организовања физичке средине. Материјализацијом објеката обезбједити амбијентална својства подручја кроз употребу аутохтоних елемената и савремених материјала, чија боја, текстура и остала визуелна својства афирмишу амбијенталне квалитете предметног простора а у исто вријеме обезбјеђују потребну заштиту објеката. Кровове радити косе двоводне, четвороводне или сложене са одговарајућим нагибом и максималном висином надзетка 1.2м, односно равне у складу са намјеном.

Увидом у достављено измијењено идејно рјешење констатовано је да је пројектом планиран пословно-административни објекат са складиштем спратности 2По+П+2. Објекат је планиран као једна функционална цјелина састављена од три зоне, пословни дио са пратећим садржајима који се налази на приземљу објекта, на спратовима су планиране канцеларије са пратећим садржајима, док је простор за складиштење смјештен у подземним и на надземним етажама и тертиран је као посебна зона. Објекат је обликован у виду компактних корпуса чије су позиције на парцели одређене позицијом грађевинских линија и интерних саобраћајница. Волуметријски и материјализацијом одвојени су пословно - административни садржаји од складишног дијела. Колорит објекта чине нијансе које варирају између црне и сиве боје, доминатни су тонови означени РАЛ шифрама 9017 и 9023. Главни улаз је планиран на фронталној страни објекта, и наглашен је надстрехом са стакленом таваницом чиме се додатно акцентује главни улаз у објекат. Фасада друге волуметријскецјелине, чија је претежна намјена складиште, третирана је сендвич панелима у РАЛ 9017 и 9023, и бојама са посебним акцентима на истоварним рампама за теретна возила у боји РАЛ 1006. Кровови су двоводни и троводни нагиба 7%, прекривени сендвич панелима. Пословно-административни дио објекта у свом средишту има планиран атријумски простор природно освијетљен преко стаклених кровних прозора. Површина зеленила на парцели износи 2.737,54 м<sup>2</sup> (процент озелењености парцеле 20%), чиме је задовољен параметар прописан урбанистичко - техничким условима.

Пројектовано рјешење је у складу са планом прописаним условима за архитектонско обликовање и материјализацију.

Сходно предње наведеном, а увидом у достављено измијењено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објекат 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 „Хоме Системс“ Доо Подгорица, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „А-Тим Студио“ Доо Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 30.04.2026. године у 10:12:56 + 02'00', за изградњу пословно административног објекта са складиштем на локацији коју чини УП2, УП3 дио УП4, дио УП5 и УП 6, зона Д, подзона Д1, које чине кат.парцеле бр. 4002/45, 4002/46, 4002/47, 4002/49 и 4002/50 све КО Доња Горица, у захвату

Детаљног урбанистичког плана "Доња Горица за захват коридора Цетињског пута и јужне заобилазнице" ("Службени лист ЦГ-општински прописи бр.48/20), Главни град Подгорица, у погледу обликовности и материјализације објеката, као и основних урбанистичких параметара (брuto развијена грађевинска површина, индекс изграђености, индекс заузетости, спратност објекта, однос према грађевинској линији и колски прилаз објекту).

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

**УПУСТВО 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**

