



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: 05-332/25-13936/6
Podgorica, 05.03.2026. godine

"VELIMIROVIĆ INVEST" DOO

PODGORICA

Ulica Serdara Jola Piletića, br.8/6

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



MINISTAR

Slaven Radunović

Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-13936/6
Podgorica, 05.03.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 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 „VELIMIROVIĆ INVEST“ DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHIFORMA“ DOO Podgorica, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na katastarskim parcelama br. 3851/6, 3851/8, 3851/9 i 3851/23 sve KO Podgorica III, odnosno na dijelu UP32, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo Ljubović“ – izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 19/09), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „VELIMIROVIĆ INVEST“ DOO, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHIFORMA“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.02.2026.godine u 10:49:12 + 01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na katastarskim parcelama br. 3851/6, 3851/8, 3851/9 i 3851/23 sve KO Podgorica III, odnosno na dijelu UP32, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo Ljubović“ – izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 19/09), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 6 069,86m² (planom zadato 6 120,00m²), indeksa izgrađenosti 2,98 (planom zadato 3,00), površine pod objektom 1 019,58m² (planom zadato 1 020,00m²); indeksa zauzetosti 0,49 (planom zadato 0,50); spratnosti Po+P+4+Pk (planom zadato Po(Su)+P+4+Pk) - 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: 05-332/25-13936/1 od 03.11.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „VELIMIROVIĆ INVEST“ DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHIFORMA“ DOO Podgorica, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na katastarskim parcelama br. 3851/6, 3851/8, 3851/9 i 3851/23 sve KO Podgorica III, odnosno na dijelu UP32, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo Ljubović“ – izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 19/09), 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 – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko tehničke uslove; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i 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:

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Shodno smjernicama iz planskog dokumenta predmetna lokacija je prema namjeni kolektivno stanovanje sa djelatnostima – tip S4. Namjena je definisana kao pretežna, u okviru koje je moguća izgradnja objekata u funkciji stanovanja, stanovanja sa djelatnostima ili samo djelatnosti. Ukoliko se u objektu planiraju djelatnosti moraju biti kompatibilne sa istim, odnosno da ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine. Ovaj tip stanovanja je planiran na urbanističkim parcelama površine od 1000m² – 3000m².

Uslovima za parcelaciju iz planskog dokumenta je definisano da urbanistička parcela može obuhvatati i više urbanističkih parcela, a može se formirati i od dijela konkretne parcele (slučajevi dijeljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta), uz obezbjeđivanje direktne pristupačnosti sa javne površine. Parametri gradnje važe za novoformiranu parcelu u skladu sa tipom stanovanja i veličinom parcele koja je definisana za svaki tip.

Maksimalna spratnost u okviru ovog tipa je Su(Po)+P+4+Pk. Maksimalni dovoljeni indeks zauzetosti je 0,5, dok je indeks izgrađenosti 3,0. Ukoliko se u podrumskim odnosno suterenskim etažama organizuje garažiranje iste ne ulaze u obračun BRGP.

Ukoliko se predmetna lokacija graniči sa parcelama čija je namjena stanovanje tip S1 i S2 minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele je 2,00m. Ukoliko se predmetna lokacija graniči sa parcelama namjene stanovanja tip S3, S4 i S5, minimalna udaljenost od susjedne parcele

je 3,00m. Novi objekat je moguće postaviti i a granicu parcele, graditi ga kao dvojni ili objekat u nizu, ali uz međusobnu saglasnost susjeda i uz uslov da se prema susjedu ne mogu otvarati otvori. Podzemne etaže se mogu graditi na 1,00m od susjedne parcele, a u cilju obezbjeđivanja potrebnog broja parking mjesta.

Potreban broj parking mjesta je neophodno obezbijediti na parceli, odnosno u objektu, prema normativu 1,1PM/GM na jednu stambenu jedinicu i za djelatnosti 1PM na 50m² poslovnog prostora. Ukoliko se potreban broj parking mjesta ne može ostvariti u jednoj podzemnoj etaži dozvoljeno je organizovati ga u više podzemnih etaža.

Planskim dokumentom nije propisana minimalna zastupljenost zelenih površina u okviru lokacije.

Smjernicama za materijalizaciju i oblikovanje objekata propisano je da je fasade objekata kao i krovne pokrivače potrebno predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ih ugraditi. Za sve objekte obavezni su kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHIFORMA“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.02.2026.godine u 10:49:12 + 01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na katastarskim parcelama br. 3851/6, 3851/8, 3851/9 i 3851/23 sve KO Podgorica III, odnosno na dijelu UP32, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo Ljubović" – izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 19/09), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta kolektivnog stanovanja, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 6 069,86m² (planom zadato 6 120,00m²), indeksa izgrađenosti 2,98 (planom zadato 3,00), površine pod objektom 1 019,58m² (planom zadato 1 020,00m²); indeksa zauzetosti 0,49 (planom zadato 0,50); spratnosti Po+P+4+Pk (planom zadato Po(Su)+P+4+Pk).

U prizemlju objekta su predviđeni poslovni prostori dok su na spratovima planirane stambene jedinice. Projektovani objekat je propisno udaljen od granica sa susjednim parcelama shodno smjernicama iz planskog dokumenta koje se odnose na građevinsku liniju. Potreban broj parking mjesta obezbijeđen je u okviru podzemne etaže u objektu (44PM) i na nadzemnom parking prostoru (17PM) na predmetnoj lokaciji. Obezbijeđeno je ukupno 61 parking mjesto. Shodno namjeni podzemne etaže njena površina nije ušla u obračun ukupne BRGP objekta.

Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije, uvidom u dopunjeno idejno rješenje, utvrđeno je da je planirani objekat urađen u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da su projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevničkoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta) kao i sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktor je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "VELIMIROVIĆ INVEST" DOO, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHIFORMA“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.02.2026.godine u 10:49:12 + 01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na katastarskim parcelama br. 3851/6, 3851/8, 3851/9 i 3851/23 sve KO Podgorica III, odnosno na dijelu UP32, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo Ljubović" – izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 19/09), Glavni grad Podgorica .

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

