



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-8611/2
Подгорица, 01.07.2026. године

„DPC“ ДОО

ПОДГОРИЦА

Ул. Марка Радовића

„СТАМБЕНО“ ДОО

НИКШИЋ

Ул. Бул.Вука Мићуновића 66

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-8611/2
Подгорица, 01.07.2026. 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 подносилаца “DPC” ДОО Подгорица и „Стамбено“ Доо Никшић за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „NG Design“ Бар, за изградњу стамбено пословног објекта- становање веће густине, на локацији коју чини дио УП 22, блок ц, коју чини дио кат.парцеле бр. 4006/1 КО Подгорица 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Подрежје- зона А, Б и Ц“ („Службени лист Црне Горе“, број 6/26), Главни град Подгорица, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцима захтјева “DPC” ДОО Подгорица и „Стамбено“ Доо Никшић на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „NG Design“ Бар, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.06.2026. године у 09:17:31 +02'00' за изградњу стамбено пословног објекта- становање веће густине, на локацији коју чини дио УП 22, блок ц, коју чини дио кат.парцеле бр. 4006/1 КО Подгорица 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Подрежје- зона А, Б и Ц“ („Службени лист Црне Горе“, број 6/26), Главни град Подгорица, , укупне бруто развијене грађевинске површине надземног дијела објекта 5 908,51м² (планом задато 5 910,30м²), индекса изграђености 1,99 (планом задато 1,99), површине под објектом 742,08м² (планом задато 742,50м²); индекса заузетости 0,25 (планом задато 0,25); спратности 2По+П+7 (планом задато По+П+7, уз могућност изградње више 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 05-332/26-8611/1 од 17.06.2026. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратили су се “DPC” ДОО Подгорица и „Стамбено“ Доо Никшић захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „NG Design“ Бар, за изградњу стамбено пословног објекта- становање веће густине, на локацији коју чини дио УП 22, блок ц, коју чини дио кат.парцеле бр. 4006/1 КО Подгорица 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Подрежје- зона А, Б и Ц“ („Службени лист Црне Горе“, број 6/26), Главни град Подгорица.

Чланом 22 став 1 тачке 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 3000 м² 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 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 су доставили овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број 04-332/26-783/5 издате од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине, дана 11.06.2025. године и 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 из сљедећих разлога:

Сходно графичком прилогу из планског документа бр.04 – Намјена површина – планирано стање, предметна локација је према намјени површине за становање веће густине - СВ. На овим површинама дозвољено је грађење колективних и вишепородичних стамбених објеката. У приземљу се могу предвидјети дјелатности које не угрожавају функцију становања и могу заузимати целокупну приземну етажу.

Грађевинске линије су представљене на графичком прилогу планског документа бр.06 – План парцелације, регулације и нивелације. Грађевинска линија подземне етаже, уколико није другачије дефинисано у графичком прилогу, може бити до мин.1,00м од сусједне парцеле, али не може бити већа од 70% површине УП.

Максимална дозвољена спратност објеката у планској зони је П+7. У структури етажа подрум може имати једну или више етажа, док сутерен може имати само једну етажу. У бруто грађевинску површину не урачунавају се дјелови подземних етажа које служе за обезбјеђење капацитета мирујућег саобраћаја, сервисни простори неопходни за функционисање подземне гараже и технички системи објекта.

Потребу за паркинг мјестима процијенити у зависности од намјене планираних површина односно броја намјених: за становање са 1000м² 18м² за површину са 20м²

– 1пм. Дозвољава се изградња паркинг простора на отвореном до 10% од предвиђеног капацитета паркинг мјеста, а остатак рјешавати у подземним гаражама.

Минимални проценат озелењености урбанистичких парцела стамбених објеката и блокова износи 40%.

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. Препоручују се равни кровови, проходни или непроходни.

Увидом у достављено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „NG DESIGN“ DOO, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.06.2026. године у 09:17:31 +02'00', за изградњу стамбено-пословног објекта – становање веће густине, на дијелу кат.парц.бр. 4006/1 КО Подгорица III, која чини дио УП22, у блоку Ц, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана "Побрежје – зоне А, Б и Ц" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 6/26), Главни град Подгорица, констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња објекта стамбено-пословног објекта – становање веће густине, укупне бруто развијене грађевинске површине надземног дијела објекта 5 908,51м² (планом задато 5 910,30м²), индекса изграђености 1,99 (планом задато 1,99), површине под објектом 742,08м² (планом задато 742,50м²); индекса заузетости 0,25 (планом задато 0,25); спратности 2По+П+7 (планом задато По+П+7, уз могућност изградње више подземних етажа).

Дио приземља је предвиђен за пословне садржаје, док је у преосталом дијелу предвиђено становање. Стамбени дио има независтан улаз од пословних садржаја. На спратним етажама су пројектоване стамбене јединице. Подрумске етаже су у функцији гаражирања, гдје је обезбијеђено 100 паркинг мјеста. Сходно намјени подземних етажа, та површина није урачуната у укупну БРГП објекта. Осим паркинг мјеста у гаражи, предвиђено је и 10 паркинг мјеста на површинском паркингу у оквиру локације. Укупан број паркин мјеста за потребе објекта је 110. Објекат је прописно удаљен од граница са сусједним парцелама, сходно смјерницама из планског документа које се односе на грађевинску линију. Зелене површине на локацији заузимају површину од 1 261,18м², односно 42%.

Са аспекта архитектонског обликовања и материјализације објекат је планиран у виду компактног, једноставног корпуса. Материјализација је предвиђена у комбинацији демит фасаде у неколико боја: РАЛ 9010, РАЛ 7044, РАЛ 7037 и РАЛ 7035.

Сходно наведеном, а увидом у 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 подносиоцима захтјева "DPC" ДОО Подгорица и „Стамбено“ Доо Никшић на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „NG Design“ Бар, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.06.2026. године у 09:17:31 +02'00', за изградњу стамбено пословног објекта- становање веће густине, на локацији коју чини дио УП 22, блок ц, коју чини дио кат.парцеле бр. 4006/1 КО Подгорица 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Подрежје- зона А, Б и Ц“ („Службени лист Црне Горе“, број 6/26), Главни град Подгорица, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији), другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објеката и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Сaгласно 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

