



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: 05-332/25-15668/3
Podgorica, 17.02.2026. godine

"COMPACT GROUP" DOO

PODGORICA
Ul. Veljka Mandića, br.17

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

MINISTAR

Slavko Radunović





Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-15668/3
Podgorica, 17.02.2026. 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 "COMPACT GROUP" DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "A-TIM STUDIO" DOO, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na kat. parc. br. 1635/1 i 1634/5 sve KO Podgorica I, odnosno na dijelu urbanističke parcele UP205, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Naselje 1.maj" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 09/20), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva "COMPACT GROUP" DOO, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A-TIM STUDIO” DOO, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.02.2026.godine u 12:08:26 +01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na kat. parc. br. 1635/1 i 1634/5 sve KO Podgorica I, odnosno na dijelu urbanističke parcele UP205, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Naselje 1.maj" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 09/20), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 2 458,50m² (planom zadato grafički), indeksa izgrađenosti 3,82 (planom zadato grafički), površine pod objektom 409,75m² (planom zadato 409,75m²); indeksa zauzetosti 0,63 (planom zadato grafički); spratnosti 2Po+P+4+M (planom zadato P+4+M – uz mogućnost izgradnje podzemne etaže) - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije 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: 05-332/25-15668/1 od 11.12.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se "COMPACT GROUP" DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane "A-TIM STUDIO" DOO, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na kat. parc. br. 1635/1 i 1634/5 sve KO Podgorica I, odnosno na dijelu urbanističke parcele UP205, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Naselje 1.maj" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 09/20), 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 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 građevniskoj 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 obaveznošću 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:

Shodno planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u okviru površina za stanovanje velikih gustina (SVG). Objekti kolektivnog stanovanja sa djelatnostima su predviđeni kao stambeni objekti u kojima se prizemlje, podrumski prostor i eventualno sprat mogu koristiti za poslovne sadržaje.

U grafičkim priložima planskog dokumenta je definisana visina objekata kroz datu maksimalnu spratnost objekta i za predmetnu lokaciju iznosi P+4+M. Takođe, u grafičkim priložima je definisan i horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja. Planom se ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira nadstrešnica ili erkeri u širini 1,50-2,00m radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora. Izračunavanje površina i zapremine objekata visokogradnje vrši se u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površina i zapremine objekata, a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.

Rješavanje mirujućeg saobraćaja je planom predviđeno na otvorenim parkinzima u okviru pripadajuće urbanističke parcele, u neposrednoj blizini lokacije, u stambenom bloku ili izgradnjom otvorenih parkinga ili podzemnih garaža ispod svog objekta, bloka ili učešćem u zajedničkoj gradnji garaža ili parkinga. Za stambene objekte je neophodno obezbijediti 1,1PM na 1 stambenu jedinicu.

Smjernicama za pejzažno uređenje prostora je definisan minimalni stepen ozelenjenosti koji iznosi od 10-30%.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju je propisano da materijalizaciju fasadnog omotača novog objekta treba uskladiti sa materijalizacijom postojećih objekata u okruženju. Za sve objekte predviđeni su kombinovani krovovi. Krovni pokrivač je crijep, čeramida, eternit, tegola ili neki drugi kvalitetan materijal.

Uvidom u dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A-TIM STUDIO“ DOO, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.02.2026.godine u 12:08:26 +01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na kat. parc. br. 1635/1 i 1634/5 sve KO Podgorica I, odnosno na dijelu urbanističke parcele UP205, u zahvatu Detaljnog

urbanističkog plana "Naselje 1.maj" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 09/20), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 2 458,50m² (planom zadato grafički), indeksa izgrađenosti 3,82 (planom zadato grafički), površine pod objektom 409,75m² (planom zadato 409,75m²); indeksa zauzetosti 0,63 (planom zadato grafički); spratnosti 2Po+P+4+M (planom zadato P+4+M – uz mogućnost izgradnje podzemne etaže).

Projektovani objekat je spratnosti 2Po+P+4+M, gdje je prizemlje u funkciji poslovanja, na spratnim etažama su predviđene stambene jedinice, a podrumске etaže su planirane za garažiranje vozila. Shodno namjeni podrumskih etaža, njihova površina nije uzeta u obračun ukupne bruto površine objekta. Idejnim rješenjem su ispoštovani horizontalni gabariti objekta koji su definisani u grafičkom dijelu planske dokumentacije. U okviru predmetne lokacije obezbijeđena su 33PM, od čega je 30PM planirano u dvoetažnoj podzemnoj garaži, dok su 3PM predviđena na površinskom parking u na parceli. Zelene površine na lokaciji čine 181,61m² odnosno 28,30% od ukupne površine lokacije.

Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije predmetni objekat je projektovan u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata. Fasadni omotač je planiran kao demit fasad u kombinaciji svijetlih i tamnih tonova, u bojama RAL9001 i RAL7021. Ulaz u objekat sa frontalne strane naglašen je ravnom nadstrešnicom, u tamnoj nijansi RAL 8028. Ulaz sa dvorišne strane objekta je vizuelno naglašen materijalizacijom i prepustom u odnosu na ostatak fasadne ravni.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa 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) kao i sa smjernicama u dijelu oblikovanja i materijalizacije.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorata je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "COMPACT GROUP" DOO, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "A-TIM STUDIO" DOO, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.02.2026.godine u 12:08:26 +01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na kat. parc. br. 1635/1 i 1634/5 sve KO Podgorica I, odnosno na dijelu urbanističke parcele UP205, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Naselje 1.maj" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 09/20), 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

