



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: 05-332/25-6746/5
Podgorica, 18.12.2025. godine

„SVS 08“

Podgorica

Šeika Zejada br.2

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: 2025.12.18
08:36:48 +01'00'

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: 05-332/25-6746/5
Podgorica, 18.12.2025. 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 „SVS 08“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio M Inženjering“ Doo Podgorica za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine kat.parcele br. 2123/11, 2125/8 i 2125/9 sve KO Podgorica II, koje obrazuju UP12 i UP14, u zahvatu Izmjena dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 1 dio zone A“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 24/13“), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „SVS 08“ Doo Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio M Inženjering“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.11.2025.godine u 11:41:35 +01'00', za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine kat.parcele br. 2123/11, 2125/8 i 2125/9 sve KO Podgorica II, koje obrazuju UP12 i UP14, u zahvatu Izmjena dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 1 dio zone A“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 24/13“), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekta 4.249,97m² (planom propisano nadzemno kumulativno 4.250,00 m², podzemno ne ulazi u obračun); indeks izgrađenosti – 1,86 (planom propisano kumulativno 1,86); indeks zauzetosti - 0,37 (planom propisano kumulativno 0,37); spratnost objekta Po+P+3+Pk (planom propisano P+3+Pk i mogućnost projektovanja podrumске etaže); 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.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-6746/1 od 27.05.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „SVS 08“ doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO M INENJERING“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.05.2025.godine u 11:47:27, za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine kat.parcele br. 2123/11, 2125/8 i 2125/9 sve KO Podgorica II, koje obrazuju UP12 i UP14 u zahvatu Izmjena dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 1 dio zone A“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 24/13“), 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: 08-332/23-2333 izdati dana 22.01.2024. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica; Urbanističko-tehničke uslove broj: D 08-332/25-158 izdati dana 12.02.2025. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije 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:

Planskim dokumentnom DUP plana „Zagorič 1 dio zone A“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 24/13“), Glavni grad Podgorica, na predmetnoj lokaciji koju čine kat.parcele broj 2123/11, 2125/8 i 2125/9 KO Podgorica II, koje obrazuju UP12 i UP14, predviđena je namjena-površine za višeporodično stanovanje (VPS). Neke od propisanih smjernica iz plana za konkretnu namjenu su:

Građevinske linije su prikazane grafički sa numeričkim podacima i opisno. Urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora. U tom slučaju se građevinske linije između parcela mogu povezivati uz poštovanje odstojanja prema javnim površinama.

Za namjenu objekta stanovanje -planirani površine za stanovanje na spratnim etažama i poslovanje u prizemlju. Ukoliko se investitor odluči daje se mogućnost da prizemna etaža bude sa namjenom stanovanje. Namjena podzemne etaže (može se predvidjeti i više podrumskih etaža) je garaža i tehnički sistemi objekta. Podrumske etaže mogu se graditi i van zadatih građevinskih linija, a u granicama urbanističke parcele. Za predmetnu lokaciju maksimalna spratnost objekta je P+3+Pk, a indeks zauzetosti i izgrađenosti su dati tabelamo.

Kota prizemlja (kada je prizemlje sa namjenom stanovanje) dozvoljena je do 1.00 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Ukoliko podzemne etaže, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

Najveća visina etaže mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi: za garaže i tehničke prostorije do 3,00m; za stambene etaže do 3,50m; za poslovne etaže do 4,50m;

za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,50m. Krovove raditi kose dvovodne ili viševodne, ili ravne. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1,20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Tavan se ne može koristiti u svrhu stanovanja. Izgradnja erkera (ispusta, balkona, terasa...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne i njihova površina ulazi u BGP. Erkeri mogu prelaziti zadatu građevinsku liniju ali ne i granicu urbanističke parcele.

Parkiranje obezbijediti u podzemnoj garaži i na otvorenom parking prostoru u okviru urbanističke parcele. Parkiranje treba riješiti u okviru sopstvene urbanističke parcele u funkciji planiranih namjena, a shodno normativima 1,1 PM / stanu. Ukoliko planirana namjena i kapaciteti urbanističke parcele zahtijeva veći broj parking mjesta planirati podzemne garaže. Podzemne garaže je neophodno organizovati na parceli objekata van javnog zemljišta. Shodno interesovanju Investitora, moguće je objediniti dvije ili više podzemnih garaža u jednu tehnički i funkcionalnu cjelinu.

Osim navedenog plan navodi da je za novoplanirane objekte, površina nezastrih, ozelenjenih površina mora da iznosi najmanje 40% površine parcele.

U skladu sa UT-ma i smjernicama iz planskog dokumenta urađeno je predmetno idejno rješenje. Predmet idejnog rješenja je novoprojektovani objekat spratnosti Po+P+3+Pk, koji se nalazi se na lokaciji koju čine KP 2123/11, 2125/8, 2125/9 KO Podgorica II, ukupne površine 2.287,82 m². Imajući u vidu da je planskim dokumentom dozvoljeno udruživanje urbanističkih parcela, investitor je iskoristio ovu mogućnost, udružio dvije predmetne UP12 i UP14 i postavio jedan objekat pravougaonog gabarita na lokaciji. Namjena objekta je stanovanje i isti je postavljen je u okviru zadatih građevinskih linija. Imajući u vidu da plan omogućava da se podrumka etaža može graditi van građevinskih linija, a u granicama urbanističke parcele, zaključuje se da je podrumka etaža objekta projektovana u skladu sa navedenim.

Kolski i pješački prilazi predmetnom objektu obezbijeđeni su preko novoprojektovane saobraćajnice sa sjeveroistočne strane parcele. U sklopu glavnog ulaza su projektovane vertikalne komunikacije, u prizemlju i garaži projektovano je dvokrako stepenište, dok je na ostalim etažama (I, II, III spratu i potkrovlju) projektovano je trokrako stepenište, kao i liftovi na svim etažama. U prizemlju je projektovano 8 jednosobnih stanova, 4 jednoiposobna stana kao i vertikalne i horizontalne komunikacije. Prvi, drugi i treći sprat su po strukturi identični i sadrže po 2 garsonjere, 10 jednosobnih i 2 jednoiposobna stana. U potkrovlju je projektovano 2 jednosobna i 6 jednoiposobnih stanova. Ukupan broj stambenih jedinica u objektu je 62.

Sve stambene jedinice i zajednički prostori na prizemlju, kao i na spratovima prirodno su osvijetljeni i provjetreni, a sanitarni čvorovi i kuhinje ventilišu se preko ventilacionih kanala. Obrada podova, zidova i plafona za stambeni prostor urađena je u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu objekata. Podne, krovne i fasadne površine su termički zaštićene za područje Podgorice.

Posljednja etaža projektovana je kao potkrovnna sa nadzidkom od 1,20m prikaznom na presjecima idejnog rješenja, što je u skladu sa planskim dokumentom. Na potkrovnoj etaži projektovane su po četiri krovne badže na sjeveroistočnoj i jugozapadnoj fasadi objekta.

Parkiranje za potrebe korisnika predmetnog objekta obezbijeđeno je na parceli sa 71PM, od čega je 2PM prilagođeno za lica sa otežanim kretanjem. 12PM je predviđeno na parteru, a 59PM u garaži. S tim u vezi obezbijeđen je zadati parametar po planu od 1,1 PM / stanu.

Ulaz u podzemnu garažu je uz saglasnost susjeda, a koja je sastavni dio idejnog rješenja, obezbijeđen preko rampe i garaže na susjednoj parceli, odnosno preko susjedne UP3. Kota ±0.00 je usvojena kao kota betonske ploče prizemlja izdignuta je u odnosu na kotu trotoara 100cm, a sve prema smjernicama iz planskog dokumenta.

U okviru uređenja terena obrađene su površine parternog rješenja. Procenat zelenih površina na parceli je 40% (918 m²) na parternom uređenju oko objekta. Površina zelenila koju

zauzima saobraćajnica na susjednoj parceli je 176 m², ta površina je nadoknađena predviđenom izgradnjom ozelenjenih pergola iznad parking prostora na susjednoj UP3, što je prikazano na situacionim grafičkim priložima. Površina zelenila na pergolama iznosi 207 m².

Spoljašnji zidovi objekta obloženi su „Demit“ fasadom sa završnim slojem od „Bavalit“ maltera u više tonova. Bravarija je od PVC profila. Krovni pokrivač je trapezasti plastificirani sendvič panel.

Shodno svemu prednje navedenom, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim smjernicama, odnosno sa propisanom namjenom, osnovnim urbanističkim parametrima i kapacitetima, kao i drugim urbanističkim parametrima i smjernicama, 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 predmetnoj lokaciji koju čine kat.parcele broj 2123/11, 2125/8 i 2125/9 KO Podgorica II, koje obrazuju UP12 i UP14, u zahvatu planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Zagorič 1 dio zone A“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 24/13“), Glavni grad Podgorica, projektovano od strane „Studio M Inženjering“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.11.2025.godine u 11:41:35 +01'00', izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekta 4.249,97m² (planom propisano nadzemno kumulativno 4.250,00 m², podzemno ne ulazi u obračun); indeks izgrađenosti – 1,86 (planom propisano kumulativno 1,86); indeks zauzetosti - 0,37 (planom propisano kumulativno 0,37); spratnost objekta Po+P+3+Pk (planom propisano P+3+Pk i mogućnost projektovanja podrumске etaže); 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.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „SVS 08“ Doo Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio M Inženjering“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.11.2025.godine u 11:41:35 +01'00', za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine kat.parcele br. 2123/11, 2125/8 i 2125/9 sve KO Podgorica II, koje obrazuju UP12 i UP14, u zahvatu Izmjena dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 1 dio zone A“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 24/13“), Glavni grad Podgorica, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa 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).

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
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.12.18
08:37:44 +01'00'