



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-9930/4
Подгорица, 05.08.2026. године

FIDIJA INVEST DOO

ПОДГОРИЦА

Ул. Вака Ђуровића 66

Доставља се рјешење број и датум горњи.



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2026.08.05
12:45:19 +02'00'

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-9930/4
Подгорица, 05.08.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 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 „Fidija Invest“ ДОО Подгорица за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Ing Invest“ ДОО Даниловград, за изградњу објекта мјешовите намјене- становање, на локацији коју чини УП25, зона Д, коју чине дјелови кат.парцела бр.2172, 2174/1, 2173 и од кат.парцеле 2175/2 све КО Подгорица II, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Нова Варош II“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 32/18), Главни град Подгорица, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „Fidija Invest“ ДОО Подгорица на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Ing Invest“ ДОО Даниловград, овјерено електронским потписом пројектанта дана 31.07.2026.године у 12:45:05 + 02'00', за изградњу објекта мјешовите намјене- становање, на локацији коју чини УП25, зона Д, коју чине дјелови кат.парцела бр.2172, 2174/1, 2173 и од кат.парцеле 2175/2 све КО Подгорица II, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Нова Варош II“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 32/18), Главни град Подгорица, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 4 285,24м² (планом задато 4 298,00), индекса изграђености 2,49 (планом задато 2,50), површине под објектом 1 025,46м² (планом задато 1 032,00); индекса заузетости 0,59 (планом задато 0,60); спратности 2По+П+3, (планом задато П+3, уз могућност изградње подрумске и сутеренске етаже) - 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 05-332/26-9930/1 од 10.07.2026. године, Директорату Главног државног архитектуре овог Министарства, обратио се „Fidija Invest“ ДОО Подгорица захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Ing Invest“ ДОО Даниловград, за изградњу објекта мјешовите намјене- становање, на локацији коју чини УП25, зона Д, коју чине дјелови кат.парцела бр.2172, 2174/1, 2173 и од кат.парцеле 2175/2 све КО Подгорица II, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Нова Варош II“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 32/18), 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.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број 04-332/26-2621/6 издате од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине, дана 30.04.2026. године; Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара и допуњено 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 важећем планском документу намјена простора предметне УП је дефинисана као површине мјешовите намјене. У оквиру ове намјене предвиђена је изградња претежно пословних објеката, као и објекта у складу са потребама инвеститора и претежном намјеном, укључујући стамбене објекте, као и друге садржаје који својим функционисањем не угрожавају нити ометају становање.

Дефинисани су максимални урбанистички параметри: индекс заузетости земљишта: 0,60; индекс изграђености: 2,50 и максимална спратност П+3, уз могућност изградње подрума или сутерена за гаражни простор. Уколико се подрумске и сутеренске етаже користе за обезбјеђивање потребног капацитета мирујућег саобраћаја у оквиру УП, њихове површине не урачунавају се у БРГП на основу које се обрачунава индекс изграђености. Такође, у БРГП се не обрачунавају техничке и сервисне просторије неопходне за функционисање подземне гараже, као ни простори намијењени смјештају техничких система објекта. Планским документом је прописано да је таван дио објекта без надзитета искључиво испод косог или лучног крова, изнад међуспратне конструкције посљедње етаже и може имати минималне отворе за свјетло и вентилацију. Таван није етажа. Уколико кровна конструкција и висина сљемена омогућавају организовање простора у сврху становања, тај простор улази у обрачун БРГП.

Грађевинска линија (ГЛ) на урбанистичким парцелама предвиђеним за нову изградњу дефинисана је у графичком прилогу "Парцелација и регулација". Минимална удаљеност ГЛ према сусједним парцелама износи 3,00м. ГЛ подземне етаже може бити постављена на

удаљености од најмање 1,00м од границе сусједне парцеле, односно и на мањој удаљености уз претходно прибављену сагласност власника сусједне парцеле, при чему површина подземне етаже не може прелазити 80% површине урбанистичке парцеле.

Потребан број паркинг мјеста је потребно обезбиједити у оквиру УП. Број мјеста за паркирање возила одређује се по принципу 12 паркинг мјеста на 1000м² површине за становање.

Минимално 20% УП је потребно уредити као зелену површину. Уколико је кров подземне гараже озелењен и партерно уређен њен габарит не улази у прорачун процента заузетости већ се сматра уређеном зеленом површином.

Смјерницама за обликовање и материјализацију дефинисано је следеће: материјализацију објекта је потребно ускладити са амбијенталним карактеристикама подручја, кроз примјену аутохтоних елемената у комбинацији са савременим материјалима. Боја, текстура и друга визуелна својства употребљених материјала треба да афирмишу амбијенталне вриједности простора, уз истовремено обезбјеђивање одговарајуће заштите и трајности објекта. Далје је прописано да ката приземља може бити највише до 1,20м изнад коте терена. Предвиђени су коси кровови, уз могућност пројектовања и равних кровова. Приликом изградње објекта потребно је примјењивати савремене грађевинске материјале.

Увидом у достављену допуну идејног рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „JNG INVEST“ DOO, овијерено електронским потписом пројектанта дана 31.07.2026. године у 12:45:05 +02'00', за изградњу објекта мјешовите намјене - становање, на дјеловима кат. парц. бр. 2172, 2174/1, 2173 и кат. парц. бр. 2175/2 све КО Подгорица II, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Нова Варош 2" ("Службени лист Црне Горе - општински прописи", број 32/18), Главни град Подгорица, констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња објекта мјешовите намјене – становање, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 4 285,24м² (планом задато 4 298,00), индекса изграђености 2,49 (планом задато 2,50), површине под објектом 1 025,46м² (планом задато 1 032,00); индекса заузетости 0,59 (планом задато 0,60); спратности 2По+П+3, (планом задато П+3, уз могућност изградње подрумске и сутеренске етаже).

У погледу планиране намјене, дистрибуција садржаја је извршена по етажама. Надземне етаже намијењене су становању, док су у подземним етажама смјештени садржаји у функцији гараже и просторије техничких система објекта. Према структури пројектоване су једнособне, двособне и трособне стамбене јединице. На трећем спрату предвиђени су и двособни и четворособни дуплекси, чији је спаваћи блок организован у таванском простору, у складу са смјерницама из плана. Пројектовано је укупно 39 стамбених јединица. Објектат је позициониран у складу са прописаном грађевинском линијом и прописно удаљен од граница сусједних парцела, у складу са смјерницама важећег планског документа.

Мирујући саобраћај је ријешен у оквиру објекта, у двоетажној подземној етажи. Обезбијеђено је укупно 50 паркинг мјеста, чиме је испуњен норматив дефинисан планским документом.

Уређење партера обухвата систем пјешачких комуникација, поплочане површине, тротоаре, приступну рампу за особе са смањеном покретљивошћу, као и колски прилаз објекту, чиме су обезбијеђени функционални и безбједни услови за коришћење простора. Пејзажно уређење засновано је на формирању дворишних зона намијењених стамбеним јединицама у приземљу, чиме се унапређује квалитет становања и остварује непосредни контакта са зеленим површинама. Укупна површина под зеленилом износи 509,43м² што представља 29% укупне површине локације.

Архитектонски концепт је заснован на формирању четири међусобно диференцирана волумена са наглашеним косим крововима различитих оријентација. Разуђена волуметрија и обликовање кровних равни доприносе квалитетној интеграцији објекта у постојећи амбијент, успостављајући складан однос са непосредним окружењем и карактером локације. У зони

главног улаза у приземљу, предвиђена је монтажно-демонтажна надстрешница, сачињена од челичних профила са одговарајућом фасадном облогом. Надстрешница представља конструктивно независан елемент у односу на главни објект. Кровне површине пројектоване су као комбинација косих кровова нагиба 25% и равних непроходних кровова у складу са архитектонским концептом и смјерницама планског документа. Завршна обрада фасадног омотача планирана је у комбинацији вентилисане фасаде у нијанси РАЛ 7032 и демит фасаде у нијанси РАЛ 7044. Одабрана материјализација и колористичко рјешење обезбјеђује савремен архитектонски израз, уз афирмацију амбијенталних вриједности простора и усклађеност са карактером непосредног окружења.

Сходно наведеном, а увидом у допуњено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објект 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 „Fidija Invest“ ДОО Подгорица за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Ing Invest“ ДОО Даниловград, овјерено електронским потписом пројектанта дана 31.07.2026.године у 12:45:05 + 02'00', за изградњу објекта мјешовите намјене- становање, на локацији коју чини УП25, зона Д, коју чине дјелови кат.парцела бр.2172, 2174/1, 2173 и од кат.парцеле 2175/2 све КО Подгорица II, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Нова Варош II" („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 32/18), 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 објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

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

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2026.08.05
12:55:31 +02'00'