



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: 05-332/25-14773/3
Podgorica, 18.12.2025. godine

„Taube“ d.o.o. Podgorica

PODGORICA
Capital Plaza 102, sprat IV,
kancelarija 79

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



MINISTAR

Slaven Radunović

Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana Đurišić Digitalno rješenje za Mirjanu Đurišić
Datum: 2025.12.18.16:00:11 +01:00

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-14773/3
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) 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 „Taube“ d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Grad“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekata mješovite namjene, na katastarskim parcelama 214/11, 214/13, 214/14, 214/15, 214/16, 214/17, 214/18, 214/19, 214/20, 214/21, 214/22, 214/23, 214/24, 214/25, 214/26, 214/27, 214/28, 214/29, 214/30, 214/31, 214/32, 214/33, 214/34, 214/35, 214/36, 214/37, 214/38, 214/39, 214/40, 214/41, 214/42, 214/43, 214/44, 214/45 i 214/6, sve KO Velje Brdo, u zahvatu Izmjena i dopuna PUP-a Glavnog grada Podgorica („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 096/25) Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Taube“ d.o.o. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Grad“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.11.2025. godine u 10:29:37 + 01'00', za izgradnju objekata mješovite namjene, na katastarskim parcelama 214/11, 214/13, 214/14, 214/15, 214/16, 214/17, 214/18, 214/19, 214/20, 214/21, 214/22, 214/23, 214/24, 214/25, 214/26, 214/27, 214/28, 214/29, 214/30, 214/31, 214/32, 214/33, 214/34, 214/35, 214/36, 214/37, 214/38, 214/39, 214/40, 214/41, 214/42, 214/43, 214/44, 214/45 i 214/6, sve KO Velje Brdo, u zahvatu Izmjena i dopuna PUP-a Glavnog grada Podgorica („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 096/25) Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 8.291,71m² (planom zadato 16.020,17m²), indeksa izgrađenosti 0,52 (planom zadato 0,90-1,00), površine pod objektom 4.964,54m² (planom zadato 6.408,07m²); indeksa zauzetosti 0,31 (planom zadato 0,30-0,40); spratnosti Po+P+1 / Su + P + 2 (planom zadato Po+P+2 za porodične stambene objekte, Po + P + 3 za poslovne objekte, uz mogućnost organizovanja podrumске etaže) - 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 05-332/25-14773/1 od 21.11.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Taube“ d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Grad“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekata mješovite namjene, na katastarskim parcelama 214/11, 214/13, 214/14, 214/15, 214/16, 214/17, 214/18, 214/19, 214/20, 214/21, 214/22, 214/23, 214/24, 214/25, 214/26, 214/27, 214/28, 214/29, 214/30, 214/31, 214/32, 214/33, 214/34, 214/35, 214/36, 214/37, 214/38, 214/39, 214/40, 214/41, 214/42, 214/43, 214/44, 214/45 i 214/6, sve KO Velje Brdo, u zahvatu Izmjena i dopuna PUP-a Glavnog grada Podgorica („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 096/25) 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 – Urbanističko tehničke uslove, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; 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:

Uvidom u idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Grad“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.11.2025. godine u 10:29:37 + 01'00', za izgradnju objekata mješovite namjene, na katastarskim parcelama 214/11, 214/13, 214/14, 214/15, 214/16, 214/17, 214/18, 214/19, 214/20, 214/21, 214/22, 214/23, 214/24, 214/25, 214/26, 214/27, 214/28, 214/29, 214/30, 214/31, 214/32, 214/33, 214/34, 214/35, 214/36, 214/37, 214/38, 214/39, 214/40, 214/41, 214/42, 214/43, 214/44, 214/45 i 214/6, sve KO Velje Brdo, u zahvatu Izmjena i dopuna PUP-a Glavnog grada Podgorica („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 096/25) Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekata mješovite namjene, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 8.291,71m² (planom zadato 16.020,17m²), indeksa izgrađenosti 0.52 (planom zadato 0.90-1.00), površine pod objektom 4.964,54m² (planom zadato 6.408,07m²); indeksa zauzetosti 0.31 (planom zadato 0.30-0.40); spratnosti Po+P+1 / Su + P + 2 (planom zadato Po+P+2 za porodične stambene objekte, Po + P + 3 za poslovne objekte, uz mogućnost organizovanja podrumске etaže). Objekti su postavljeni uz poštovanje propisanih udaljenosti od granica susjednih parcela.

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Iako planskom dokumentacijom nijesu precizno definisani posebni uslovi u pogledu oblikovanja i materijalizacije objekata za predmetno područje, prilikom arhitektonskog oblikovanja i izbora materijala potrebno je uvažiti opšta načela i smjernice koje se odnose na usklađivanje objekata sa strukturama neposrednog okruženja. Oblikovanje objekta treba da bude zasnovano na jednostavnim proporcijama i formi, uz prilagođavanje topografskim i klimatskim uslovima lokacije,

kao i principima organizovanja fizičke sredine. Posebnu pažnju potrebno je posvetiti ambijentalnom uklapanju objekta u prostor, kroz uvažavanje načela jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti. Materijalizacija objekta treba da afirmiše ambijentalna svojstva područja, kroz promišljenu upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čija boja, tekstura i vizuelna svojstva doprinose očuvanju i unapređenju ambijentalnih kvaliteta predmetne lokacije.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je projektom predviđena izgradnja 24 porodična stambena objekta i jedan veći objekat mješovite namjene - poslovni centar. Idejnim rješenjem je predviđena fazna izgradnja. Stambeni objekti su planirani sa dvije nadzemne etaže, od kojih je spratna etaža manja, završena dvovodnim krovom. Svi objekti imaju svoj interno dvorište sa otvorenim bazenom i intezivno ozelenjenim baštama, i predbaštama. Parkiranje je organizovano na otvorenom prostoru, ispred objekata, dok je u centralnom poslovnom objektu planirana i podzemna garaža. Ukupni ostvareni parametri izgrađenosti su značajno manji od dozvoljenih, što je rezultiralo stambenim ambijentima komplementarnim sa prirodnim karakteristikama neposrednog konteksta. Objekti su svedene volumetrije, naglašene tektoničnosti i odmjerene proporcije, sa interpretiranim elementima tradicionalno arhitekture, pretežno dvovodnim krovovima i kamenim zidovima. Fasadni zidovi porodičnih stambenih objekata su predviđeni kao termoizolovani, i obloženi kamenom i malterom sa povremenim intarzijama od fasadnog pločastog kompozita u tonu i teksturi prirodnog drveta. Fasadni zidovi poslovnog objekta su predviđeni kao termoizolovani, i obloženi pločastim kompozitnim materijalom, kamenom i malterom. Krovovi porodičnih stambenih objekata su dvovodni sa nagibom od 18°, a pokrivač je mediteran crijep, dok su ravne površine krovova zašljunčene. Krovovi poslovnog objekta su zašljunčeni i prekriveni zelenom površinom (ravan zeleni krov iznad nivoa prizemlja). Iznad garažnog prostora poslovnog objekta nalazi se ravan parkig prostor prekriven asfaltom.

Shodno svemu navedenom, dopunjeno idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Taube“ d.o.o. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio Grad“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.11.2025. godine u 10:29:37 + 01'00', za izgradnju objekata mješovite namjene, na katastarskim parcelama 214/11, 214/13, 214/14, 214/15, 214/16, 214/17, 214/18, 214/19, 214/20, 214/21, 214/22, 214/23, 214/24, 214/25, 214/26, 214/27, 214/28, 214/29, 214/30, 214/31, 214/32, 214/33, 214/34, 214/35, 214/36, 214/37, 214/38, 214/39, 214/40, 214/41, 214/42, 214/43, 214/44, 214/45 i 214/6, sve KO Velje Brdo, u zahvatu Izmjena i dopuna PUP-a Glavnog grada Podgorica ("Službeni list Crne Gore" - op.br. 096/25) Glavni grad Podgorica, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

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
09:38:56 +01'00'