



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-10016/2
Подгорица, 23.07.2026. године

CORNER CONSTRUCTION DOO

ПОДГОРИЦА

Ул. Јована Поповића Липовца 66
(Агенција АЦТ Топ Плус Доо) Блок IX

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славон Радуновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-10016/2
Подгорица, 23.07.2026. 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 "CORNER CONSTRUCTION" DOO, за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „BIRO 81000“ DOO Подгорица, за изградњу објекта становања са дјелатностима, на кат. парц. бр. 3813/2, 3812/1, 3812/2, 3812/3, 3811 и 5474/12 све КО Подгорица III, односно на урбанистичким парцелама УП16 и УП17, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана "Забјело Љубовић" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 19/09), Главни град Подгорица, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева "CORNER CONSTRUCTION" DOO, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „BIRO 81000“ DOO Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 12.07.2026.године у 20:27:30 + 02'00', за изградњу објекта становања са дјелатностима, на кат. парц. бр. 3813/2, 3812/1, 3812/2, 3812/3, 3811 и 5474/12 све КО Подгорица III, односно на урбанистичким парцелама УП16 и УП17, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана "Забјело Љубовић" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 19/09), Главни град Подгорица, укупне бруто развијене грађевинске површине надземног дијела објекта 8 131,50м² (планом задато 8 133,15м²), индекса изграђености 2,99 (планом задато 3,00), површине под објектом 1 355,25м² (планом задато 1 355,52м²); индекса заузетости 0,49 (планом задато 0,50); спратности 2По+П+4+Пк(Пс) (планом задато Су(По)+П+4+Пк) - 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 05-332/26-10016/1 од 15.07.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се "CORNER CONSTRUCTION" DOO, захтјевом за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „BIRO 81000“ DOO Подгорица, за изградњу објекта становања са дјелатностима, на кат. парц. бр. 3813/2, 3812/1, 3812/2, 3812/3, 3811 и 5474/12 све КО Подгорица III, односно на урбанистичким парцелама УП16 и УП17, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана "Забјело Љубовић" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 19/09), Главни град Подгорица.

Чланом 22 став 1 тачка 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 3000м² 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 утађује 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 ст.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, 92/25 и 160/25), 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 – Директорату главног државног архитекте сљедећу документацију: Урбанистичко-техничке услове број: 08-352/19-3928 издати дана 26.12.2019. године од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорица; Елаборат парцелације овјерен дана 17.09.2025.године; Елаборат парцелације по ДУП-у за УП16 и УП 17 број 8463/24 овјерен дана 09.07.2024.године; Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара; Изјаву овлашћене геодетске организације и измијењено 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 са сљедећих разлога:

Сходно планском документу предметна локација се налази на површинама које су планиране за изградњу колективних стамбених објеката – тип С4. Овај тип становања је дефинисан као претежна намјена у оквиру које је могућа изградња објеката у функцији становања и становања са дјелатностима или само дјелатности. Дозвољени број стамбених јединица за предметну локацију је 56. Планским документом је дозвољено удруживање са сусједним парцелама у циљу формирања веће парцеле и тада важе услови плана за новоформирану парцелу односно тип становања коме тако формирана парцела припада.

Минимална удаљеност новог објекта од сусједне парцеле је 3,00м уколико је у контакту са типом становања С3, С4 и С5. Подземне етаже се могу градити на 1,00м до сусједне парцеле, а у циљу обезбјеђивања потребног броја гаражних мјеста. Грађевинске линије у односу на јавну површину су дефинисане у графичком прилогу *План саобраћаја, нивелације и регулације*.

Максимална дозвољена спратност у оквиру овог типа становања је Су(По)+П+4+Пк. За паркирање возила дозвољена је изградња више подземних етажа.

Мирујући саобраћај предвидјети на површинском паркинг простору у оквиру локације или у гаражама у оквиру објекта. Уколико се у објекту обављају дјелатности неопходно је обезбиједити 1ПМ на 50м² БГП пословног простора. За потребе паркирања станара у оквиру овог типа становања потребно је обезбиједити 1,1 паркинг (гаражно) мјесто по стамбеној јединици. Уколико се сутеренске односно подрумске етаже користе за гаражирање исте не улазе у обрачун БГП објекта.

У случају да урбанистичку парцелу тангирају двије саобраћајнице могуће је улаз остварити са једне, а излаз са друге саобраћајнице.

Увидом у измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „B/RO 81000“ ДОО Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 12.07.2026.године у 20:27:30 + 02'00', за изградњу објекта становања са дјелатностима, на кат. парц. бр. 3813/2, 3812/1, 3812/2, 3812/3, 3811 и 5474/12 све КО Подгорица III, односно на урбанистичким парцелама УП16 и УП17, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана "Забјело Љубовић" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 19/09), Главни град Подгорица, констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња објекта са дјелатностима, укупне бруто развијене грађевинске површине надземног дијела објекта 8 131,50м² (планом задато 8 133,15м²), индекса изграђености 2,99 (планом задато 3,00), површине под објектом 1 355,25м² (планом задато 1 355,52м²); индекса заузетости 0,49 (планом задато 0,50); спратности 2По+П+4+Пк(Пс).

Идејним рјешењем је предвиђена изградња слободностојећег објекта, спратности 2По+П+4+Пс(Пк). Објекат је постављен линеарно као моноблок у павцу исток-запад. Објекат је постављен на грађевинску линију ка југу, односно према булевару, како би се формирао највећи могући одмак од сусједних парцела и објеката. Сходно томе, удаљеност објекта у односу на сусједну парцелу је 5,50м, док је планом предвиђено минимум 3,00м. Такође, према јавним површинама објекат је позициониран у оквиру грађевинских линија које су дефинисане графичким прилогом из плана.

Типолошка организација објекта конципирана је као двотракт са централним коридором, при чему су стамбене јединице и пословни простори организовани дуж сјеверне и јужне стране објекта. Улази у објекат су предвиђени на југоисточној страни. Функционална дистрибуција садржаја организована је по етажама. У приземљу су пројектовани пословни простори различитих структура. Од првог до трећег спрата планиране су стамбене јединице, укупно 54, односно по 18 стамбених јединица на свакој етажи. На четвртом спрату и поткровљу планирани су пословни простори. Површина затворених простора повученог спрата је мања за 25% од површине типске етаже. Саставни дио техничког описа представља скица са образложењем поткровља као повученог спрата. Кров објекта је пројектован као коси четвороводни кров.

Мирујући саобраћај је ријешен у оквиру двоетажне подземне гараже и на надземном паркингу простору у оквиру УП. Подземним етажама се приступа једносмјерном рампом. У гаражи -1 је обезбијеђено 60ПМ, у гаражи -2 је обезбијеђено 62ПМ. Сходно намјени подземних етажа, њихова површина није узета у обрачун укупне БГП објекта. На надземном паркингу простору у оквиру УП планирано је 10ПМ. Укупан број паркингу мјеста који је обезбијеђен у пројекту је 132.

Уређење партера је предвиђено засадима траве и дрвећа. Дуж објекта према сусједима и планираној саобраћајници предвиђени су засади дрвореда, у циљу креирања звучне и визуелне баријере. Зелене површине на локацији су заступљене у површини од 394,45м².

Смјерницама за обликовање простора и материјализацију из Планског документа дефинисано је следеће:

Архитектонски волумени објекта морају бити пажљиво пројектовани са циљем добијања хомогене слике насеља и града. Фасаде објеката као и кровне покриваче предвидјети од квалитетног и трајног материјала. Предвидјети косе кровне равни, нагиб прилагодити одабраном материјалу.

Са аспекта архитектонског обликовања, предложено рјешење унапређује визуелни идентитет простора, а својом фомом и употребијем материјалима не нарушава

затечене амбијенталне и градитељске вриједности уже и шире локације. Надземни дио објекта је предвиђен као грид од оливе зелен (РАЛ6021) демит фасаде. Материјализација фасаде повученог спрата је неутрална – у сивој боји (РАЛ9006). На приземљу се предвиђа грид од алуцобонд панела, у основној хите метал алуминијум текстури. Металик боја алуминијума рефлектује окружење и живот булевара стварајући савремен утисак пословања на приземљу. Оба грида, маслинасти и металик уоквирују садржаје у антрацит боји (РАЛ 7016): пословне излоге оптималних димензија, наткривене улазне тријемове и пословне просторе на етажама изнад. Уоквирени антрацит садржаји код пословних простора на надземним етажама састоје се од три лауера: зиданог дијела са типским фасадним панелом од тврдог полистирена, типске браварије и лаке металне оgrade. Материјализација кровног покривача је од лима у сивој боји (РАЛ 9006). На кровним терасама је предвиђена уградња мобилних тенди на отварање у истој сивој боји (РАЛ 9006).

Измјене предметног идејног рјешења у односу на рјешење на које је дата сагласност Главног државног архитекта, број: 05-332/25-9869/5 од 23.10.2025.године, односе на промјену намјене објекта на прво, другом и трећем спрату, гдје су пословни простори замијењени стамбеним јединицама. Поред наведеног, извршена је и реорганизација гаражног простора, услед чега је дошло до промјене капацитета гараже. Наведене измјене и корекције урбанистичких параметара су усклађене са важећим планским документом и остају у оквиру прописаних урбанистичких параметара. Архитектонско обликовање, материјализација фасаде, габарити, положај и облик фасадних отвора, као и остали елементи идејног рјешења задржани су у складу са претходно достављеном документацијом.

Сходно наведеном, а увидом у измијењено 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 подносиоцу захтјева "CORNER CONSTRUCTION" DOO, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране "BIRO 81000" DOO Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 12.07.2026.године у 20:27:30 + 02'00', за изградњу објекта становања са дјелатностима, на кат. парц. бр. 3813/2, 3812/1, 3812/2, 3812/3, 3811 и 5474/12 све КО Подгорица III, односно на урбанистичким парцелама УП16 и УП17, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана "Забјело Љубовић" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 19/09), Главни град Подгорица, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, и са 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).

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУТСТВО 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

