



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-7211/3
Подгорица, 21.07.2026. године

„QBIK“ DOO

ПОДГОРИЦА

Ул. 8 marta br.55

Доставља се рјешење број и датум горњи.



МИНИСТАР
Славен Радуновић

Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-7211/3
Подгорица, 21.07.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22, 25 и 41 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 подносилаца "QBIK" ДОО Подгорица за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „Смарт Студио“ Подгорица, за изградњу колективно стамбеног објекта, на локацији коју чине УП А20-УП9, А20-УП10, А20-УП11, А20-УП12 и А20-УП13, које обухватају кат.парцеле бр. 1714/2, 1713/1, 1713/2, 1715/1, 1712/1, 1712/3, 1711/1, 1711/2, 1710/1, 1710/2 и 1710/3 све КО Подгорица 2, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Загорич 2- измјене и допуне“ („Службени лист Црне Горе-општински прописи“, број 37/11), Главни град Подгорица, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева "QBIK" ДОО Подгорица на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „Смарт Студио“ Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 10.07.2026.године у 09:47:09 + 02'00' за изградњу колективно стамбеног објекта, на локацији коју чине УП А20-УП9, А20-УП10, А20-УП11, А20-УП12 и А20-УП13, које обухватају кат.парцеле бр. 1714/2, 1713/1, 1713/2, 1715/1, 1712/1, 1712/3, 1711/1, 1711/2, 1710/1, 1710/2 и 1710/3 све КО Подгорица 2, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Загорич 2- измјене и допуне“ („Службени лист Црне Горе-општински прописи“, број 37/11), Главни град Подгорица, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 2.721,04м² (планом задато укупно 2.721,54м²), индекса изграђености 0,98 (планом задато укупно 0,98), површине под објектом 815,43м² (планом задато укупно 1.064,56); индекса заузетости 0,29 (планом задато укупно 0,38); спратности Су+П+2+Пк (планом задато Су+П+2+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).

О б р а з л о ж е њ е

Актом број 05-332/26-7211/1 од 19.05.2026. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се "QBIK" ДОО Подгорица захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „Смарт Студио“ Подгорица, за изградњу колективно стамбеног објекта, на локацији коју чине УП А20-УП9, А20-УП10, А20-УП11, А20-УП12 и А20-УП13, које обухватају кат.парцеле бр. 1714/2, 1713/1, 1713/2, 1715/1, 1712/1, 1712/3, 1711/1, 1711/2, 1710/1, 1710/2 и 1710/3 све КО

Подгорица 2, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Загорич 2- измјене и допуне“ („Службени лист Црне Горе-општински прописи“, број 37/11), 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 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 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 08-332/24-2008 издате од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорице, дана 04.12.2024. године; Урбанистичко техничке услове број 08-332/24-2008-1 издате од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорице, дана 04.12.2024. године; Урбанистичко техничке услове број 08-332/24-2009 издате од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорице, дана 04.12.2024. године; Урбанистичко техничке услове број 08-332/24-2009-1 издате од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорице, дана 04.12.2024. године; Урбанистичко техничке услове број 08-332/24-2009-2 издате од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорице, дана 04.12.2024. године 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 графичком прилогу планском документа *План намјене површина и објеката јавних функција* намјена предметних парцела је СМГ - површине за становање мање густине и Зелене површине – Заштитне зелене површине уз пругу. Планским документом одређене су минималне површине парцела за изградњу објеката становања малих густина. Локације за изградњу објеката малих густина могу се формирати обједињавањем урбанистичких парцела до максималне површине одређене овим планом. На парцелама површине од 700-3000м² могу се градити објекти са више станова. Општим условима планског документа дефинисано је да је Вертикални габарит објекта дефинисан бројем етажа. Вертикални габарит се дефинише и за подземне и за надземне етаже. Подземне етаже су подрум и сутерен. Максимална висина објекта је 14,00м, рачунајући од најниже коте уређеног терена око објекта до сљемена крова. Минимална удаљеност грађевинске линије од границе сусједне парцеле је 2,5 метра. Грађевинске линије испод површине земље могу бити изван утврђених

грађевинских линија на земљи, дјелимично се могу поклапати са границама парцеле – локације на којој се гради објекат, уз искључиву обавезу и одговорност инвеститора да извођењем радова и употребом објекта не угрози сусједне објекте и парцеле. Подземне етаже могу се градити и ван задатих грађевинских линија, али највише на 80% урбанистичке парцеле. Висина назитка поткровне етаже износи највише 1.20м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине) ако се исти гради на грађевинској линији односно до 2.2м ако долази до повлачења зида у односу на грађевинску линију. Није дозвољена изградња мансардних кровова са или без препуста. Максимална планирана спратност објекта је По+П+2+Пк, односно Су+П+2+Пк за објекте грађене на терену у нагибу. Објекти, по потреби могу имати подрумске или сутеренске просторије. Површине сутеренских и подрумских просторија не улазе у билансе, уколико се не користе за обављање пословне дјелатности, односно становање. Број мјеста за паркирање који треба остварити на парцели утврђује се по нормативу: за становање 1,2 ПМ по 100м² стамбеног простора. Проценат зелених површина мора бити најмање 30%. Објекти пејзажне архитектуре специјалне намјене су заштитне зелене површине уз пругу. С обзиром на задатак који ова категорија зелених површина мора извршити у пејзажу, она мора бити пажљиво испланирана. Пожељно је, ако је то могуће, овај појас наставити или повећати зелени волумен у оквиру индивидуалних парцела, јер би на тај начин позитиван утицај био значајно већи.

Увидом у допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „SMART STUDIO“ Д.О.О. Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 10.07.2026.године у 09:47:09 + 02'00', за изградњу објекта у оквиру намјене објекти са више станова, на урбанистичким парцелама број: УП А20-УП9, А20-УП10, А20-УП11, А20-УП12, А20-УП13, које обухватају кат. парцеле број: 1714/2, 1713/1, 1713/2, 1715/1, 1712/1, 1712/3, 1711/1, 1711/2, 1710/1, 1710/2 и 1710/3, КО Подгорица 2, у захвату ДУП-а "Загорич 2 - Измјене и допуне" („Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 37/11), Главни град Подгорица, констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња Колективно стамбеног објекта, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 2.721,04м² (планом задато укупно 2.721,54м²), индекса изграђености 0,98 (планом задато укупно 0,98), површине под објектом 815,43м² (планом задато укупно 1.064,56); индекса заузетости 0,29 (планом задато укупно 0,38); спратности Су+П+2+Пк (планом задато Су+П+2+Пк).

Идејним рјешењем планирани објекат је пројектован као слободностојећи и у цјелости постављен у оквиру граница парцеле и у складу са грађевинским линијама које су дефинисане планским документом. Саобраћајни и пјешачки приступ објекту је обезбијеђен са постојеће саобраћајнице. Дио парцеле уз саобраћајницу који је планским документом дефинисан као заштитни зелени појас уз пругу задржан је у цјелости, осим у дијелу приступне саобраћајнице и пјешачких стаза. Мирујући саобраћај је ријешен у оквиру предметне урбанистичке парцеле. Обезбијеђено је укупно 26 ПМ сходно смјерницама дефинисаним планским документом. Предметни објекат пројектован је као колективно стамбени објекат спратности Су+П+2+Пк, (у оквиру задате макс. висине објекта од 14м), савременог архитектонског израза, са јасно дефинисаном просторном организацијом и наглашеним односом између затворених и отворених простора. Пројектом је предвиђено 38 стамбених јединица различитих структура. Отворени простори, укључујући улазни плато и двориште, пажљиво су интегрисани у целокупно рјешење. Улаз у објекат наглашен је наткривеним дијелом фасаде, чиме се формира заштићени улазни простор. Партерно уређење обухвата организацију колског приступа и паркинг мјеста у оквиру парцеле, као и формирање уређених зелених површина са аутохтоним биљним врстама. Оградни зидови и денivelације ријешени су комбинацијом потпорних зидова и металних ограда. Зелене површине предметне локације чине 51% парцеле и покривају 1.423,01м².

Сходно наведеном, а увидом у допуњено 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).

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

У пројектовању објекта користити квалитетне савремене и традиционалне материјале, водећи рачуна о усаглашености ликовног израза и амбијента. За спољну обраду објекта-фасаду, препоручују се савремени материјали који дају могућност за оригинална архитектонска решења, а истовремено су добра заштита објекта. Кровове објекта предвидјети као косе, нагиба до 28°, кровне покриваче адекватне нагибу, са свим потребним слојевима изолације.

Објекат је обликован као савремена вишепородична стамбена цјелина изражено модерног архитектонског израза, јасне геометрије и складно ријешене волуметрије. Архитектонска композиција формирана је кроз два доминантна кубуса међусобно повезана централним комуникационим језгром, чиме је постигнута динамична просторна организација и визуелна уравнотеженост објекта. Разиграност волумена додатно је наглашена смјеном пуних и транспарентних површина, као и повлачењем завршне етаже, чиме се умањује визуелна масивност објекта и остварује елегантнији однос према окружењу. Материјализација објекта пројектована је у комбинацији демит фасаде свијетлих тонова (РАЛ 9003 Signal White) и облоге од природног камена, чиме се постиже софистициран и репрезентативан архитектонски израз. Фасадни отвори су пројектовани у систему од АЛУ профила са термо прекидом, Feal Termo 65 са надградном ролетном у боји браварије. Профили су равних линија пластифицирани у боју РАЛ 7016 – "Anthracite Grey". Кров објекта је коси од 20° и 18° са свим потребним слојевима.

Сходно свему наведеном, допуњено идејно рјешење је усаглашено 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 "QBIK" ДОО Подгорица за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „Смарт Студио“ Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 10.07.2026.године у 09:47:09 + 02:00 за изградњу колективног стамбеног објекта, на локацији коју чине УП А20-УП9, А20-УП10, А20-УП11, А20-УП12 и А20-УП13, које обухватају кат.парцеле бр. 1714/2, 1713/1, 1713/2, 1715/1, 1712/1, 1712/3, 1711/1, 1711/2, 1710/1, 1710/2 и 1710/3 све КО Подгорица 2, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Загорич 2- измјене и допуне“ („Службени лист Црне Горе-општински прописи“, број 37/11), 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

