



Црна Гора  
Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-5337/2  
Подгорица, 04.06.2026. године

**„ЗЕТАГРАДЊА” ДОО**

ПОДГОРИЦА

Ул. Бул. Ивана Црнојевића бр.99/2

Доставља се рјешење број и датум горњи.

**МИНИСТАР**  
Славен Радуновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА  
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

**Мирјана Ђуришић**

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-5337/2  
Подгорица, 03.06.2026. 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 ДОО „ЗЕТАГРАДЊА“ ПОДГОРИЦА, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „ЗЕТАГРАДЊА“ ПОДГОРИЦА, за изградњу пословног објекта - „УП30“ на катастарској парцели број 4540/8 КО Подгорица III, која чини УП 30, у захвату Детаљног урбанистичког плана Блок 35-36 („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 32/18), Главни град Подгорица, доноси

### Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева, ДОО „ЗЕТАГРАДЊА“ ПОДГОРИЦА на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране ДОО „ЗЕТАГРАДЊА“ ПОДГОРИЦА, овјерено електронским потписом пројектанта дана 16.04.2026. године у 09:58:14 +02:00, за изградњу пословног објекта на катастарској парцели број 4540/8 КО Подгорица III, која чини УП 30, у захвату Детаљног урбанистичког плана Блок 35-36 („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 32/18), Главни град Подгорица, укупне бруто развијене грађевинске површине 1.475.31 м<sup>2</sup> (планом задато 1.700,00 м<sup>2</sup>), индекс изграђености 0,77 (планом задато 0,89), површине под објектом 780,97 м<sup>2</sup> (планом задато 850,00 м<sup>2</sup>), индекс заузетости 0,41 (планом задато 0,45), спратности 2По+П+1, (планом задато до 2По+П+1) - у погледу усаглашености са смјерницама за архитектонско 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 05-332/26-5337/1 од 17.04.2026. године, Директорату Главног државног архитектуре овог Министарства, обратило се ДОО „ЗЕТАГРАДЊА“ ПОДГОРИЦА, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране ДОО „ЗЕТАГРАДЊА“ ПОДГОРИЦА, за изградњу пословног објекта на катастарској парцели број 4540/8 КО Подгорица III, која чини УП 30 у захвату Детаљног урбанистичког плана Блок 35-36 („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 32/18), Главни град Подгорица.

Директорат главног државног архитектуре овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово из сљедећих разлога:

Чланом 22 став 1 тачке 1 и 2 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитектуре а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м<sup>2</sup> 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); 2) идејно рјешење пројекта архитектуре привременог објекта за који се израђује главни пројекат, у односу на обликовање, материјализацију и урбанистичке параметре из програма из члана 72 став 5 овог закона.

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, 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 – Урбанистичко техничке услове број 08-332/24-1665 издате од стране Главног града Подгорице, Секретаријата за планирање простора и одрживи развој, дана 18.10.2024. године, Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара; Изјаву овлашћене геодетске организације идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Смјерницама из планског документа Детаљног урбанистичког плана Блок 35-36 („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 32/18), Главни град Подгорица, на урбанистичкој парцели УП 30, планирана намјена су централне дјелатности (ЦД).

#### Површине за централне дјелатности ЦД

Површине за централне дјелатности су површине које су планским документом претежно намијењене смјештању централних - пословних, комерцијалних и услужних дјелатности и обиљежја су центара насеља.

На урбанистичкој парцели УП30 одредијеленој за ову намјену предвиђена је изградња објекта централних дјелатности максималне укупне БРГП 1700м<sup>2</sup> са директним приступом са јавне површине.

Грађевинска линија ГЛ1 је линија на земљи и представља линију до које се може градити. Дефинисана је на графичком прилогу бр.05 Парцелација, нивелација и регулација а координате преломних тачака грађевинске линије су нумерички дате у прилогу 7.2 Координате преломних тачака грађевинских и регулационих линија.

Изузетно, грађевинска линија испод површине земље ГЛ0, уколико је простор намијењен за гаражирање, а на том простору је деградирана вегетација, може бити до 1,0 м од границе урбанистичке парцеле, уколико то дозвољавају карактеристике терена (услов - претходна испитивања терена и озелењавање површине изнад гараже). Кота приземља за пословне објекте износи максимално 0,20 м изнад коте коначно уређеног и нивелисаног терена око објекта.

Максимална спратност за УП30 је По+П+1.

Објекти се граде као слободностојећи на парцели.

Грађевинска линија представља максималну линију до које се може поставити објекат. У начину пројектовања и изградње објекта овог типа потребно је пратити елементе рељефа и конфигурације терена.

Дозвољена је изградња подрумских етажа које не смију надвисити релевантну коту терена 0,00 м. Уколико се ради о денивелисаном терену, релевантном котом терена сматра се најнижа ката коначно уређеног и нивелисаног терена око објекта. Подрумске етаже улазе у обрачун БРГП, осим ако се користе за гаражирање и техничке и магацинске просторије.

На парцели се може подићи други објекат, уколико укупна градња на парцели задовољава прописане урбанистичке параметре.

Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 5 метара осим ако није другачије дефинисано грађевинском линијом.

Кота пода приземља може бити за комерцијалне садржаје максимално 0,2 метра од коте коначно уређеног и нивелисаног терена око објекта.

Обликовање објеката треба да буде у складу са њиховом намјеном и са структурама из непосредног окружења у погледу основних параметара форме и принципа организовања физичке средине.

Увидом у предметну документацију, утврђено је да је идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране ДОО „ЗЕТАГРАДЊА“ ПОДГОРИЦА, овјерено електронским потписом пројектанта дана 16.04.2026. године у 09:58:14+01'00', за изградњу пословног објекта на катастарској парцели број 4540/8 КО Подгорица III, која чини УП 30, у захвату Детаљног урбанистичког плана Блок 35-36 („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 32/18), Главни град Подгорица, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: укупне бруто развијене грађевинске површине 1.475,31 м<sup>2</sup> (планом задато 1.700,00 м<sup>2</sup>), индекс изграђености 0,77 (планом задато 0,89), површине под објектом 780,97 м<sup>2</sup> (планом задато 850,00 м<sup>2</sup>), индекс заузетости 0,41 (планом задато 0,45), спратности 2По+П+1, (планом задато до 2По+П+1), другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта) ) као и смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Спратност пословног објекта УП30 са подземном гаражом је 2По+П+1. Приземље објекта као и спрат има намјену пословања. Подземне етаже су намијењене гаражирању возила, са пратећим техничко- сервисним просторијама.

На основу максималних параметара бруто површина становања и пословања из табеле „Аналитички подаци плана-Урбанистички показатељи“ дат је потребан број паркинг мјеста и то 51 паркинг мјесто за предметну урбанистичку парцелу број 30.

Остваривање потребног броја паркинг мјеста на УП 30 ријешено је са двије подземне етаже од чега етажа -1 садржи 34 паркинг мјеста (од чега су 2 паркинг мјеста за особе са инвалидитетом), док етажа -2 садржи 37 паркинг мјеста (од чега су 3 паркинг мјеста за особе са инвалидитетом).

На урбанистичкој парцели број 30 укупан број остварених паркинг мјеста је 71, чиме је задовољен параметар од потребних 51 паркинг мјеста.

У гаражи је остварено 5 пм за лица са инвалидитетом што чини >5% од укупног броја паркинг мјеста. Пројектованим рјешењем је остварено 763,56 м<sup>2</sup>, површине под зеленилом, чиме је задовољен норматив дат у урбанистичко техничким условима од минимум 40% површине парцеле под зеленилом.

Обликовање објеката треба да буде у складу са њиховом намјеном и са структурама из непосредног окружења у погледу основних параметара форме и принципа организовања физичке средине.

Пројектовано рјешење је у складу са планом прописаним условима за архитектонско обликовање и материјализацију.

Сходно предње наведеном, а увидом у достављено 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 ДОО „ЗЕТАГРАДЊА“ ПОДГОРИЦА, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „ЗЕТАГРАДЊА“ ПОДГОРИЦА, овјерено електронским потписом пројектанта дана 16.04.2026. године у 09:58:14 +01'00', за изградњу пословног објекта на катастарској парцели број 4540/8 КО Подгорица III, која чини УП 30, у захвату Детаљног урбанистичког плана Блок 35-36 („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 32/18), Главни град Подгорица, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичких 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 објеката 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**

