



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-4569/5
Подгорица, 20.07.2026. године

„KOVING“ DOO

ПОДГОРИЦА
Авноја бб

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Олаван Радуновић



Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-4569/5
Подгорица, 20.07.2026. 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 и 92/25) 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 „Koving“ Доо Подгорица за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта израђеног од стране „ММК Control“ Доо Бар, за изградњу пословног објекта на дијелу УП 3-4, катастарска парцела број 1157/2 КО Подгорица 2, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Првоборац“- измјене и допуне, („Службени лист Црне Горе“ – општински прописи број 33/10), Главни град Подгорица, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „Koving“ Доо Подгорица на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта израђеног од стране „ММК Control“ Доо Бар, овјерено електронским потписом пројектанта дана 06.07.2026.године у 15:08:11 + 02'00', за изградњу пословног објекта на дијелу УП 3-4, катастарска парцела број 1157/2 КО Подгорица 2, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Првоборац“- измјене и допуне, („Службени лист Црне Горе“ – општински прописи број 33/10), Главни град Подгорица, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: укупне бруто развијене грађевинске површине 2.293,20 м² (планом задато 2.293,20 м²), укупне бруто развијене грађевинске површине са подземном етажом која не улази у обрачун 3269,85 м², индекс изграђености 1,20 (планом задато 1,20), површине под објектом 573,30 м² (планом задато 573,30 м²), индекс заузетости 0,30 (планом задато 0,30), спратности По+П+2+Пс, (планом задато до П+2+Пк) - 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: 05-332/26-4569/1 од 03.04.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства, обратило се „Koving“ Доо Подгорица захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта израђеног од стране „ММК Control“ Доо Бар, за изградњу пословног објекта на дијелу УП 3-4, катастарска парцела број 1157/2 КО Подгорица 2, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Првоборац“- измјене и допуне, („Службени лист Црне Горе“ – општински прописи број 33/10), 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 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 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 и 92/25), 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.

Чланом 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), утврђено је да се на дијелу урбанистичке парцеле може градити ако недостајући дио урбанистичке парцеле не утиче на функционалност и приступ објекту и уз услов да се индекси заузетости и изграђености утврђени за урбанистичку парцелу, у зависности од намјене, умањују за недостајући дио урбанистичке парцеле и да је испуњен услов минималне површине урбанистичке парцеле сходно планираној намјени.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Директорату главног државног архитекте сљедећу документацију: Урбанистичко-техничке услове број: 08-332/24-299 издати дана 22.03.2024. године од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој; Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара; Изјаву геодетске организације 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 са сљедећих разлога:

Смјерницама из планског документа Детаљног урбанистичког плана „Првоборац – Измјене и допуне“ („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 33/10), Главни град Подгорица, планирана намјена унутар предметне локације су дјелатности са становањем за коју се у текстуалном дијелу између осталог наводи сљедеће:

5.5.4 Урбанистичко-технички услови за изградњу објекта дјелатности са становањем

У дијелу предметног подручја, на потезу уз Јадранску магистралу (улица Прве пролетерске) па све до жељезничке пруге, планирана је зона у којој доминирају дјелатности и то првенствено производно-пословног и комерцијалног типа. Овај потез има све предуслове потребне за формирање једног од главних градских пословних потеза на самом улазу у центар града Подгорице па су са тим циљем и дати услови његове изградње. Посебна специфичност ове зоне је веће учешће озелењених површина којим се настоји да се неутралишу негативни ефекти близине важних саобраћајних коридора-миниобилазнице са једне и жељезничке пруге са друге стране, као и далековод од 110 кв који је трасиран централним дијелом овог појаса. такође условљено постојећим стањем у којем је присутан велики број и чисто стамбених објеката, план дозвољава и развој стамбених садржаја.

- Наведени урбанистички параметри представљају максималне параметре за објекте дјелатности са становањем.
- Дозвољене површине објекта, за сваку појединачну парцелу, су дате у поглављу 6 "Аналитички показатељи" и представљају максималне параметре изградње за конкретну локацију. Објекат може бити и мањег капацитета од датог, или се може реализовати фазно до максималних параметара.
- У једном објекту може бити организована максимално 1 стамбена јединица. Препорука плана је да се стамбени садржаји организују на горњим етажама.
- Објекти, по потреби могу имати подрумске или сутеренске просторије. Површине сутеренских и подрумских просторија нису ушле у билансе.
- План предвиђа развој следећих дјелатности:
 - производно-пословних- различити облици мале привреде са својим производно-манипулативним површинама организованим у задњем дијелу парцеле и пословним садржајима у предњем дијелу (ка улици) којима се обезбеђује маркетиншки аспект саме дјелатности
 - пословних- финансијско пословање(банке...), представништва фирми, адвокатске и др. канцеларије, дјелатности управе итд.
 - комерцијалних - трговина (посебно трговина на велико типа хипермаркета свакодневне потрошње у комбинацији са другим артиклима), продајни простори специјализовани за одређени тип производа, ауто салони итд.
 - услужних- хотели, мотели и сл.
 - сервисних- ауто сервиси, радионице специјализоване за различите врсте услуга...
 - бензинска пумпа са пратећим садржајима-на УП 4-15

Удио становања може бити максимално 49% од укупне БГП објекта.

- Постојећи објекти који су чисто стамбене намјене могу се дограђивати или надграђивати једино у складу са правилима датим овим планом за предметну зону; њихово даље проширење у смислу повећања стамбене површине којим би се премашило удио од 49% није дозвољено.
- Постојећи објекти који су чисто стамбене намјене и који својом површином већ премашују максималну БГП становања планом предвиђену за ту урбанистичку парцелу, могу се само санирати и одржавати у постојећим габаритима и не могу се дограђивати нити надграђивати као стамбени већ само са намјеном дјелатности
- Проценат незастртих, зелених површина мора бити најмање 50%; Принципи уређења зеленила у оквиру урбанистичких парцела дати су у Условима за озелењавање.

Правила за изградњу објеката дјелатности са становањем

Зона дјелатности са становањем специфична је из разлога што се у њој преплиће дејство неколико негативних фактора:

- близина новогланиране миниобилазнице дуж које се одвија интензиван саобраћај па је грађевинска
- линија ка миниобилазници дефинисана на удаљењу од 10 м од регулације улице како би се у том појасу могао формирати заштитни зелени коридор озелењавањем сваке урбанистичке парцеле.
- близина жељезничке пруге ка којој је грађевинска линија постављена на 25м удаљења од спољњег колосјека
- близина 110кВ далековода који се пружа средином ове зоне и уз који је дефинисан заштитни појас.

Из тог разлога планом је дата препоручена зона за грађење објеката односно зона у којој постоје најоптималнији услови за рад и живот грађана. Такође, поменуте грађевинске линије дефинисане су аналитичким координатама и приказане на графичком прилогу 07 План регулације и нивелације.

Унутар препоручене зоне за грађење објеката, изградња се може реализовати према следећим условима:

- Објекте дјелатности градити као слободностојеће објекте.
- Препоручена зона грађења дефинисана је позицијом грађевинских линија и то на следећи начин:
 - у односу на регулацију приступних улица објект се поставља на минималном одстојању од 3.0м од регулационе линије;
 - минимално одстојање објекта од задње и бочних граница парцеле је 3.0м. Уз сагласност сусједа ово растојање се може смањити на мин 2.0м.
 - уколико је растојање објекта од објекта бочног сусједа 6м или веће од 6м, на бочним фасадама објекта дозвољено је и отварање прозора стамбених просторија.
 - уколико је растојање објекта од објекта бочног сусједа мање од 6м, на бочним фасадама објекта није дозвољено отварање прозора само стамбених просторија а просторија дјелатности и различитих помоћних просторија (купатило, ходник...) јесте
- Изградња еркера (испуста, балкона...) дозвољена је на етажама изнад приземне, и то на мин висини од 4.0м од коте терена испод. Максимална величина еркера је 0.5-0.8м и може се предвидјети на максимално 50% фасаде. Еркери могу прелазити задате грађевинске линије, али не смију прећи границу урбанистичке парцеле.
- Подземне етаже могу се градити и ван задатих грађевинских линија, али у границама урбанистичке парцеле.
- Кота приземља може бити од 0 до 1,20м од коте терена.
- Висина назидка поткровне етаже износи највише 1.5м (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 у виду тзв. "капа" са препустима.
- Уколико се у поткровном простору добије одговарајућа висина може се организовати галеријски простор али само у функцији доње етаже а никако као независна стамбена или пословна површина.
- На парцели се могу градити помоћни објекти који су у функцији реализације и одвијања планиране дјелатности (магацини, гаража, радионице и сл.) али искључиво у задњем дијелу парцеле. Удио површина помоћних објеката је максимално до 25% од укупне БГП урбанистичке парцеле.
- Обликовање и архитектура објеката треба да буду прилагођени савременом изразу, уз употребу одговарајућих материјала и технологија који ће омогућити формирање препознатљиве урбане физиономије потеза уз миниобилазницу.
- најмање 50% урбанистичке парцеле уредити као зелену површину уз поштовање смјерница за уређење (дато у поглављу пејзажне архитектуре:
 - зеленило треба да буде репрезентативно;
 - водити рачуна о спратности, ритму и колориту засада као и о визурама према објектима;
 - строго поштовати смјернице дате за зелене коридоре - између објеката и миниобилазнице, ширине 10 м, а између објеката и пруге ширине до 20 м;
 - засторе ускладити са архитектуром објеката;
 - предвидјети фонтане;
 - дуж паркинг простора формирати дрвореде;
 - пројектовати хидрантску мрежу за заливање;
 - простор опремити функционалним мобилијаром модерног дизајна; очувати постојеће витално дрвеће и групације зеленила).

Паркирање

- Потребан број паркинг мјеста треба обезбиједити у оквиру парцеле, у виду паркинга на отвореном или у гаражама у склопу објекта. Изградња гаража као независних објеката на парцели могућа је само у задњем дијелу парцеле.
- Број мјеста за паркирање возила се одређује по принципу: 1ПМ на 50м² дјелатности и 1ПМ/стан.

Ограђивање

Парцеле објекта дјелатности се могу ограђивати према слиједећим правилима:

- Ка бочном сусједу и задњој граници, парцеле се могу ограђивати живом оградом до висине од 1.80м.
- Ка регулацији улице Прве пролетерске, односно миниобилазници, парцеле се не могу ограђивати
- Ка регулацији других приступних улица парцеле се могу ограђивати живом или транспарентном оградом максималне висине 1.8м или зиданом оградом до висине од 0.90 м (рачунајући од коте терена испред) са транспарентним дијелом до висине од 1.8м и уз додатне услове:
 - ограде на углу раскрсница не могу бити више од 0.90 м рачунајући од коте тротоара, због заштите визуелне прегледности раскрснице.
 - ограда се поставља на регулациону линију према протоколу регулације, и то тако да ограда, стубови ограде и капија буду на парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати изван регулационе линије.

Пројектован је пословни објекат спратности По+П+2+Пс.

На партеру су пројектоване саобраћајнице које би обезбиједиле дио паркинг мјеста као и до рампе која води до етаже подрума на којем је предвиђен остатак паркинг позиција као и техничке просторије неопходне за инсталације у објекту. Објекат је замишљен као пословни објекат. На улазу у објекат је пројектован вјетробран. Док је у самом улазу предвиђен рецепцијски простор ради лакшег организовања пословања. На свим етажама су предвиђене пословне јединице заједно са хоризонталним и вертикалним комуникацијама. Пословни простори су типа пословних канцеларија са својим санитарним чворовима и чајним кухињама.

Објекат је позициониран у оквиру грађевинских линија које су дефинисане урбанистичко-техничким условима. Одвајање од сусједних парцела је текстуално објашњено те је усвојена грађевинска линија од 3.00м. Са сјеверозападне стране парцеле/са стране парцеле гдје УП није комплетирана узето је исто одстојање грађевинске линије од границе власништва. Како парцелом пролази далековод, УТ условима је дефинисано растојање објекта од зоне далековода координатама које су унијете на графичким прилозима идејног рјешења планираног објекта.

Са сјеверне стране урбанистичке парцеле налази се постојећа саобраћајница, међутим како се са исте стране у близини налази и жељезничка пруга, колски и пјешачки прилаз парцели је пројектован са планиране саобраћајнице који се налази на јужној страни парцеле. На тај начин сјеверна страна локације за грађење предвиђена је за озелењавање, те креирање звучне и визуелне баријере ради постизања комфора корисника објекта. Такође само позиционирање објекта у многоме је условљено грађевинским линијама односно безбједног одстојања од далековода, те услед габарита објекта који је у складу са коефицијентима дефинисаним у односу на дио УП који је предвиђен за градњу, намеће се прилаз објекту са планиране саобраћајнице.

Један број паркинг мјеста је ријешен у склопу партера испред објекта, не угрожавајући приступ објекту, док је остатак паркинг мјеста ријешен у оквиру подрумске етаже до које се стиже преко пројектоване рампе која прелази висинску разлику од 3.00м и чији је нагиб 12%. Пројектована рампа је једносмјерна која је као таква и дозвољена услед капацитета саме гараже. Уз рампу се налази један евакуациони тротоар ширине 80цм и још

један са друге стране рампе у ширини од 50cm. Услед подизања приземља на висини од +0.80cm, етажа подрума је височија на позицијама гдје се габарит надземних етажа преклапа са планираном гаражом. Остатак етаже подрума предвиђен је у нивоу са најнижом котом терена и комплетно је укопан. Пјешачки приступ је предвиђен са исте стране парцеле, гдје се налази и улаз у објект који је наглашен усом надстрехом која указује на саму позицију улаза у објект односно вјетробран.

Новопроектовани објект спратности По+П+ПС, налази се на локацији дио УП 3-4, ДУП „Првоборац“ – измјене и допуне, на кат. парцели 1157/2, КО Подгорица II, Главни град Подгорица. Намјена објекта је пословни објект. Предвиђена је градња на катастарској парцели 1157/2, на којој је извршена парцелација, како би одговарала дијелу локације УП који је предвиђен за градњу. Предметна локација налази се у Подгорици. Како би се одговорило УТ условима али и потенцијалима локације, објект је рађен по узору на модерну варијацију класичне архитектуре. На тај начин даје се предлог самом насељу за креирање нових реперних тачки у смислу естетике и функционалност који су корак напријед у односу на комерцијалну – социјалну архитектуру. Габарит објекта је условљен грађевинским линијама уз сусједне парцеле као и грађевинским линијама дефинисаним координатама које дефинишу удаљење од зоне далековода. Колски и пјешачки прилаз предметном објекту обезбјеђени су преко планиране саобраћајнице са јужне стране парцеле, као и планираног тротоара уз саобраћајницу.

Приземље је пројектовано на висини од 0.80 м у односу на уређен околн терен. На самом прилазу објекату је предвиђен пјешачки приступ. Како се ради о пословним канцеларијама, којима је приступ обезбјеђен преко унутрашњих комуникација, приземље је уздигнуто ради што боље функционалности простора и креирања баријере између јавног простора и приватног. Спратне висине етажа приземља и првог спрата износе по 3.00м. Последња етажа је етажа повученог спрата. Етажа је повучена са свих страна у складу са захтјевом прописаним УТУ да надзидак може почети на висини од 2.20м уколико долази до повлачења зида у односу на грађевинску линију. Како се ради о повученој етажи, управљајући се линијама траженог надзидка повукли смо зидове до тачке преклапања нагиба крова од 25 степени са плочом етаже која би одговарала спратној висини од 3.00м.

Након дефинисања повлачења зидова повученог спрата дефинисана је и спратна висина од 3.00м. Која се завршава равним кровом. Висина атике је дефинисана тако да се може оставити висине за креирање најповољнијег техничког рјешења одвода воде, који неће нарушити естетику објекта. Површина приземља која улази у заузетост у максималну површину под објектом јесте површина габарита објекта у приземљу и износи 569.00м² уз доданих 4.30м² колико на етажи приземља излази надстрешница изнад улазних врата у објект. Из тог разлога укупна површина заузетости приземља износи 573.30м², што је уједно и дозвољена површина према урбанистико-техничким условима.

Фасада објекта је дизајнирана тако да задржи елементе модерне класичне архитектуре. Која одступа од претјераног украшавања али у исто вријеме уводи украсне лајсне као елемент који постиже динамику на фасади која доводи до визуелних ефеката сужавања или продужавања објекта. Приземље објекта је обрађено каменом у свјетлој крем боји. На етажи I, II и Пс спрата предвиђен је демит у крем боји. Браварија је предвиђена од алуминијума или ПВЦ-а у такође у свјетлијој крем боји. Сама браварија је у складу за кованом оградом која се предвиђа на француским балконцима. Сама боја ограде предвиђена је у тамној крем боји како би пружиала одређени контраст браварији али у исто вријеме не и преузела визуалност фасадних отвора. Као заштита од сунца предвиђене су ролетне у боји браварије.

Завршна обрада крова је шљунак предвиђен ради креирање адекватне дренаже самог крова. У склопу крова је предвиђен и свјетларник задовољавајуће површине (6.50м²), преко којег је предвиђено освјетљавање степенишних комуникација, уз могућност отварања одређених крила браварије ради вентилисања простора. Завршне обраде површине партера ће бити бетонска подлога која је предвиђена за рампу која води до подрума. На

рампи ће бити планиране и бразде како би се креирао отпор клизању. Дио парцеле који је предвиђен за паркирање планиран је са завршном облогом од растер коцки како би се допринијело озелењавању парцеле те се задовољила условима задата озелењеност. Предвиђене растер коцке обрачунате су у површину озелењености по принципу 35% бетонски модули и 65% зеленило. Сам приступ објекту заједно са степеницама које воде до уздигнутог приземља обрађено је каменим поплочањем, које је уједно и противклизних карактеристика, а има и естетску улогу наглашавања самог прилаза објекта. На улазу у објекат су пројектоване степенице које прелазе висинску разлику од 80 цм и на којим се налази покретна ел. рампа за лица смањене покретљивости.

Материјализација фасада дефинисана је на графичким прилозима фасада и на 3Д приказима.

Коришћени материјали на фасади су:

- Декоративни камен типа травертино на етажи приземља
- Демит у основној варијанти РАЛ 1015
- Фасадне окопрозорне лајсне типа РАЛ 7038 на свјетлијем демиту и типа РАЛ 1015 на камену
- Фасадна браварија и маске за климу типа РАЛ 9001 са кованом оградом у боји рипа РАЛ 7044
- Декоративна лајсна на атици као и лајсна која раздваја приземље од остатка објекта бојене у боју РАЛ 7038

Фасада се одликује пјесковитом-крем бојом са нијансирањем тамније и свјетлијег како би се постигао ефекат наглашавања и вертикалних подјела. Француски балкони су додатно вертикално наглашени коришћењем различитих дубина демита, такође ради истицања вертикалности објекта услед парцелом условљеног ширег габарита објекта.

Остатак парцеле предвиђен је као простор за зелене површине са ниским и високим растињем. Уређењу терена и озелењавању се приступило са посебном пажњом да се креира простор за екзотични и тропски врт. Предвиђено је екзотично ниско и високо растиње, како би се формирао престижан изглед унутар парцеле, ради креирања нове и иновираних слике Главног града.

Зелене површине обogaћене су жардињерама уз објекат које креирају интимност етаже приземља. Захтијевани проценат зеленила парцеле износи 50%. На партеру и кровним жардињерама је обезбијеђено 748.80м². Додатно предвиђене су растер коцке у склопу паркинг простора у површини од 349.30м² које са процентом од 65% улазе у проценат озелењености парцеле са своји 227.05м². На тај начин остварена је зелена површина од 975.85м² чинећи више од 50% парцеле зеленом површином.

Унутрашња организација објекта подијељена је пословне јединице. Етажа приземља подигнута је за 80 цм у односу на приступни тротоар. На степеницама је предвиђена ел. рампа за лица са смањеном покретљивошћу и лица са инвалидитетом. Објекту се приступа кроз вјетробран. Како се ради о пословном објекту у улазном дијелу је планиран простор за рецепцију која би омогућавала лакше коришћење објекта. На приземљу се додатно налази и остава за бицикла, хигијену као и посебна просторија намијењена за смјештање инсталационих вертикала. Комуникациони блок који се састоји од степеница и лифта, смјештен је у централном дијелу објекта и освијетљен је преко кровног прозора свијетле површине од 6.50м². Комуникациони блок је одвојен вратима ради задовољавања противпожарних стандарда и ради креирања додатне издвојености пословних јединица. На приземљу су пројектоване стамбене јединице. Уређењем терена је планирано извођење жардињера уз станове како би се креирала интимност између јавног и приватног простора. Вертикалне комуникације у згради су остварене преко степеница и преко лифта. Обезбијеђен је један лифт од 630кг услед саме спратности објекта. Како би се постигло освјетљење

комуникација, између степенишних кракова остављена је ширина од 1.00m која омогућава пролаз свјетлост и кроз кровни прозор застакљење површине од 6.50m².

На свим етажама предвиђени су пословни простори са својим купатилима и чајним кухињама. Пословни простори - канцеларије су мањих димензија те варирају од површине од 26.45m² до 87.65m². Предвиђено је 33 пословних простора - канцеларија а укупна нето површина пословних простора износи 1677.60m², док је укупна нето површина пословног објекта 1929.20m² – у ову површину је обрачуната и заједничка остава за кориснике објекта која се налази на етажи подрума и улази у обрачун НЕТО и БРУТО површине објекта. Пројектом је предвиђена и етажа подрума укупне бруто површине од 994.30m², док је нето површина подрумске етаже 926.50m² од који је за гаражирање предвиђено цца 856.30m². У гаражи је предвиђено 25ПМ док је на партеру предвиђено 14 паркинг мјеста. Урбанистичко техничким условима је задат параметар од 1ПМ на 50m² дјелатности.

На тај начин рачунски закључујемо да је за пословање (1929.20m²) неопходно обезбједити 39ПМ. Од укупног броја паркинг мјеста потребно је 5% прилагодити лицима са смањеном покретљивошћу и инвалидитетом, односно потребно је прилагодити 2ПМ лицима смањене покретљивости и лицима са инвалидитетом. Паркинг мјеста су дјелимично смјештена на партеру а дјелимично у оквиру гаражирања на подземној етажи. Паркинг позиције лица са смањеном покретљивости налазе се на партеру.

Увидом у предметну документацију, утврђено је да је допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране ДОО „ММК CONTROL“ БАР, овјерено електронским потписом пројектанта дана 06.07.2026. године у 15:08:11 +02'00', за изградњу пословног објекта на катастарској парцели број 1157/2 КО Подгорица II, која чини дио УП 3-4 у захвату Детаљног урбанистичког плана „Првоборац – Измјене и допуне“ („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 33/10), Главни град Подгорица, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: укупне бруто развијене грађевинске површине 2.293,20 m² (планом задато 2.293,20 m²), индекс изграђености 1,20 (планом задато 1,20), површине под објектом 573,30 m² (планом задато 573,30 m²), индекс заузетости 0,30 (планом задато 0,30), спратности По+П+2+Пс, (планом задато до П+2+Пк), 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.

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

Сходно предње наведеном, а увидом у достављено 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) 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 „Koving“ ДОО Подгорица на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта израђеног од стране „ММК Control“ ДОО Бар, овјерено електронским потписом пројектанта дана 06.07.2026.године у 15:08:11 + 02'00', за изградњу пословног објекта на дијелу УП 3-4, катастарска парцела број 1157/2 КО Подгорица 2, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Првоборац“- измјене и допуне, („Службени лист Црне Горе“ – општински прописи број 33/10), Главни град Подгорица, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, и са основним урбанистичких 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

