



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

Broj: 05-332/25-9868/5  
Podgorica, 16.10.2025. godine

**FIDIJA INVEST DOO**

**PODGORICA**

Ul. Vaka Đurovića bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**MINISTAR**

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana  
Đurišić

Digitally signed  
by Mirjana Đurišić  
Date: 2025.10.16  
09:44:08 +02'00'

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: 05-332/25-9868/5  
Podgorica, 16.10.2025. 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 i 92/25) 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 "FIDIJA - INVEST" Doo Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ING INVEST“ DOO Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.10.2025.godine u 13:52:34 + 02'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na kat. parc. br. 212/1, 214/1, 217/2, 217/1, 215/1, 216/1, 213/1, 214/2 KO Podgorica II, koje čine djelovi UP3a-19 i UP3a-20, u zoni 3, blok 3a, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3 i 4 - zona 2 – izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 19/09), Glavni grad Podgorica, donosi

## RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva "FIDIJA - INVEST" Doo Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ING INVEST“ DOO Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.10.2025.godine u 13:52:34 + 02'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na kat. parc. br. 212/1, 214/1, 217/2, 217/1, 215/1, 216/1, 213/1, 214/2 KO Podgorica II, koje čine djelovi UP3a-19 i UP3a-20, u zoni 3, blok 3a, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3 i 4 - zona 2 – izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 19/09), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 6 426,13m<sup>2</sup> (planom zadato 6 638,50m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 2,66 (planom zadato 2,75), površine pod objektom 1 199,81m<sup>2</sup> (planom zadato 1 207,00m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0,49 (planom zadato 0,50); spratnosti 2Po+P+4+Ps (planom zadato P+4+Pk/Ps) - 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 05-332/25-9868/1 od 04.08.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se "FIDIJA - INVEST" Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ING INVEST“ DOO Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom dana 01.08.2025.godine u 13:45:47 + 02'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja na lokaciji koju čini dio UP 3a-19 i dio UP 3a-20, zona 3, blok 3a, u zahvatu Detaljnog

urbanističkog plana "Zagorič 3i 4- zona 2" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 19/09), Glavni grad Podgorica.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25 i 92/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m<sup>2</sup> 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).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25 i 92/25), 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 i 92/25), 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 – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/25-7872/5 izdati dana 31.07.2025. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Elaborat parcelacije ovjeren dana 17.09.2025.godine; 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:

Shodno planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u okviru površina za kolektivno stanovanje sa djelatnostima. U jednom objektu može biti organizovano više stambenih jedinica. **Broj stambenih jedinica koje se mogu graditi u okviru jednog objekta, odnosno površina poslovnog prostora, uslovljena je ostvarenim brojem parking mjesta.** Objekti mogu imati do maksimalno 25% komercijalnih djelatnosti u okviru planirane BRGP. Djelatnosti u ovim objektima se nalaze obavezno u prizemlju, a mogu zauzimati i prvi i drugi sprat objekta. Djelatnosti u ovim objektima podrazumijevaju komercijalne djelatnosti koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge,

zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije i sl. Na parcelama u okviru ove namjene može se graditi jedan ili više kompleks-objekata. Objekte graditi kao slobodnostojeće ili kao objekte u nizu.

Urbanističke parcele formirane su u skladu sa planiranim namjenama. Građevinske parcele **moгу se usitnjavati** ili ukрупnjavati do minimalne odnosno maksimalne površine određene ovim planom. Za kolektivno stanovanje ne postoje ograničenja u ukрупnjavanju parcela, ukoliko se pri projektovanju poštuju, osim indeksa izgrađenosti i horizontalne i vertikalne regulacije.

Dozvoljena spratnost objekta je P+4+Ps. Poslednja etaža se može graditi kao mansarda, potkrovlje ili **povučeni sprat**. Povučeni sprat umjesto potkrovlja predstavlja površinu završne etaže koja zauzima 2/3 do 3/4 spratne etaže. Objekat treba da sadrži suterenske i podzemne etaže, prije svega u vidu podrumskih ili garažnih prostora. **Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne ulaze u bilanse površina.**

Nadzemna građevinska linija je prikazana u grafičkom prilogu iz planskog dokumenta – *Plan regulacije i nivelacije* i definisane su koordinatama prelomnih tačaka. Ukoliko se na dvije parcele grade slobodnostojeći objekti, minimalno rastojanje objekata od zajedničke granice parcele je 3,00m. Dozvoljena je izgradnja erkera (ispusta, balkona...), maksimalne veličine 0,80 do 1,00m na etažama iznad prizemne. Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 10,00m.

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbijedi u okviru parcele, u vidu garaže u sklopu objekta. Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu: stanovanje: 1 stan/1,1PM; djelatnosti: na 50m<sup>2</sup> BRGP/1PM.

Oko objekata kolektivnog stanovanja sa djelatnostima planirano je blokovsko zelenilo sa otvorenim površinama i visokim stepenom ozelenjenosti.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ING INVEST“ DOO Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.10.2025.godine u 13:52:34 + 02'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na kat. parc. br. 212/1, 214/1, 217/2, 217/1, 215/1, 216/1, 213/1, 214/2 KO Podgorica II, koje čine dijelova UP3a-19 i UP3a-20, u zoni 3, blok 3a, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3 i 4 - zona 2 – izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 19/09), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 6 426,13m<sup>2</sup> (planom zadato 6 638,50m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 2,66 (planom zadato 2,75), površine pod objektom 1 199,81m<sup>2</sup> (planom zadato 1 207,00m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0,49 (planom zadato 0,50); spratnosti 2Po+P+4+Ps (planom zadato P+4+Pk/Ps).

Idejnim rješenjem je predviđena izgradnja slobodnostojećeg objekta, pravougaonog oblika u osnovi, spratnosti 2Po+P+4+Ps. Prizemlje objekta je predviđeno za djelatnosti, u okviru kojih su planirani poslovni prostori (kancelarije). Na etažama iznad prizemlja su projektovane stambene jedinice. Stambena struktura etaža od prve do četvrte organizovana je na principu modularne i ponovljive matrice. U objektu je predviđeno ukupno 64 stambene jedinice. Površina pod djelatnostima zauzimaju manje od 25% od ukupne BRGP objekta, dok povučeni sprat zauzima ¾ površine spratne etaže. U okviru objekta su planirane dvije podzemne etaže, koje su prema namjeni garažni prostor sa

tehničkim prostorijama i shodno tome površine podzemnih etaža nisu uzete u obračun BRGP objekta.

Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Mirujući saobraćaj je riješen u okviru dvoetažne podzemne garaže. Shodno planiranim kapacitetima u objektu potrebno je obezbijediti 71PM za stambeni dio i 16PM za djelatnosti, što ukupno čini 87PM. Parking mjesta su obezbijeđena na sljedeći način: na etaži podrum -2 je ostvareno 46PM, a na etaži podrum -1 je ostvareno 44PM, što ukupno iznosi 90 parking mjesta. Pored toga, predviđena su i 4 uslovna parking mjesta, koja su prikazana u osnovama ali nisu uzeta u obračun neophodnog broja parking mjesta.

Površina od 1 218,01m<sup>2</sup>, odnosno 50,38% od površine lokacije, je pod slobodnim i zelenim površinama, od čega 967,55m<sup>2</sup> odnosno 40,04% čine zelene površine (travnjaci i žardinjere). Površina zelenog krova zauzima 244,87m<sup>2</sup>, odnosno 10,13%. Fokus je stavljen na integraciji zelenih površina, kako na terasama i krovu tako i u parteru.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa 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).

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagođeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će pružiti maksimalan komfor stanovanja. Posebnu pažnju obratiti na motive ugla kao vizuelno prepoznatljive elemente. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta. Kolorit objekta uskladiti sa njegovom funkcijom, okolinom, građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima. Prilikom projektovanja objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze. Nagib krovnih ravni iznosi najviše 28°.

Arhitektonsko oblikovanje predmetnog objekta rezultat je sinergije savremenog dizajnerskog pristupa i konteksta u kojem se objekat nalazi. Volumetrija zgrade je razlomljena kako bi se razbila monolitnost mase i dobio dinamičan izgled kroz igru isturenih i uvučenih djelova. Kombinacija tamne fasadne listele kao unikatan detalj koji obogađuje fasadu, bijelih isturenih balkonskih kubusa i svijetlih površina demit fasade ističe savremen i dinamičan izgled objekta čime se naglašavaju horizontalne linije etaža i balkona. Balkoni su oblikovani kao istureni, jasno definisani kubusi sa čisto bijelim ogradama i zasađenim zelenilom. Na posljednjoj, šestoj etaži, oblikovanje objekta je razigrano kroz povučeni sprat, čime se ostvaruje dinamičan volume i smanjuje vizuelna masa objekta. Na povučenom spratu je planiran i zeleni krov.

Završna obrada fasadnih zidova je predviđena u kombinaciji tonova fasadnog maltera: RAL 9010 (bijela), RAL 1013 (perla), RAL 7039 (sivo-bež) i RAL 040 60 30 – terakota. Djelimično se oblaže listelom tipa "Vandersanden" ili sl. Spoljne jedinice klima uređaja su sa prednje strane vizuelno prikrivene perforiranom mrežom u tonu RAL 9010. Ograde na balkonima su predviđene od čeličnih flah profila u tonu RAL 9010. Zaštitna ograda u prizemlju je u tonu RAL 7039, dok je parterna ograda, postavljena uz zelene

površine u sklopu uređenja terena projektovana kao niska zaštitna barijera, tonirana u RAL 3021 – svjetlozelenoj nijansi, koja se skladno uklapa sa pejzažnim okruženjem. Ulična kapija, ka oi obloga zida povučenog sprata u jednom dijelu se izvode od Alucobonda ili sličnog pločastog materijala u nijansi približno tonu RAL 7039.

Krovna ravan nije vidljiva sa ulične strane, jer je u potpunosti zaklonjena atikom, što omogućava postizanje vizuelnog efekta ravnog krova, iako se tehnički radi o dvovodnoj, kosoj konstrukciji. Krovni pokrivač je sendvič panel u tonu RAL 7039. Atika je završno obrađena istim fasadnim materijalom, listelom, kao i ostatak povučenog sprata, čime je postignut kontinuitet i kompaktnost forme. Dominantni arhitektonski izrazi oblikovani su kroz jasnu geometriju, pravougaone otvore, strogu simetriju i ritam fasadnih elemenata, koji stvaraju estetski uravnotežen vizuelni identitet objekta.

Shodno svemu navedenom, 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 "FIDIJA - INVEST" Doo Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ING INVEST“ DOO Danilovgrad, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.10.2025.godine u 13:52:34 + 02'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na kat. parc. br. 212/1, 214/1, 217/2, 217/1, 215/1, 216/1, 213/1, 214/2 KO Podgorica II, koje čine djelova UP3a-19 i UP3a-20, u zoni 3, blok 3a, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3 i 4 - zona 2 – izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 19/09), Glavni grad Podgorica, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkim parametarima (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).

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: 2025.10.16  
09:44:53 +02'00'