



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-8662/2
Podgorica, 01.09.2025. godine

"LD INVEST" DOO

Podgorica
Baku br.50

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Sloven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-8662/2
Podgorica, 01.09.2025. 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) 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 „LD INVEST“ DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NIK COM“ d.o.o. Nikšić, za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima – fazna gradnja, na katastarskim parcelama br. 1503/7, 1503/8 1503/91 sve KO Podgorica I, koje čine UP12, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Radoje Dakić“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 23/12), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „LD INVEST“ DOO, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NIK COM“ d.o.o. Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.07.2025.godine u 07:31 + 02:00', za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima – fazna gradnja, na katastarskim parcelama br. 1503/7, 1503/8 1503/91 sve KO Podgorica I, koje čine UP12, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Radoje Dakić“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 23/12), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 20 548,41m² (faza I: 5 634,66m²; faza II: 6 855,84m²; faza III: 8 057,91m²) (planom zadato 20 549,00m²), indeksa izgrađenosti 2,10 (planom zadato 2,10), površine pod objektom 3 424,51m² (faza I: 946,16m²; faza II: 1 143,34m²; faza III: 1 335,01m² (planom zadato 3 425,00m²); indeksa zauzetosti 0,35 (planom zadato 0,35); spratnosti Po+P+5 (planom zadato P+5) - 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).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-8662/1 od 07.07.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „LD INVEST“ DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NIK COM“ d.o.o. Nikšić, za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima – fazna gradnja, na katastarskim parcelama br. 1503/7, 1503/8 1503/91 sve KO Podgorica I, koje čine UP12, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Radoje Dakić“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 23/12), Glavni grad Podgorica.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² 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); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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), 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 – Urbanističko tehničke uslove izdati od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj 084-2046/14-2021 od 27.01.2022. 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 je prema namjeni predviđena za višeporodično stanovanje sa djelatnostima. Poslovanje predvidjeti u prizemlju objekata. Na parcelama koje su planirane za ovu namjenu predviđeno je više lamela za koje je predviđena fazna realizacija. Investitoru se ostavlja mogućnost korigovanja predviđenog broja stambenih jedinica u okviru zadatih koeficijenata zauzetosti i izgrađenosti na datoj lokaciji, uz obavezu da se za ponuđeni broj stambenih jedinica obezbijedi broj pripadajućih parking mjesta.

Visinska regulacija je planirana usklađivanjem sa izvedenim objektima u kontaktinim zonama. Maksimalna širina gabarita objekata ka unutrašnjosti parcele iznosi 21m. U tom smislu planirana je spratnost do P+5. Visinska regulacija svih objekata izražena je maksimalnim brojem nadzemnih etaža, koja može biti i manja, po potrebi korisnika. Predviđa se mogućnost izgradnje podzemnih etaža za potrebe parkiranja, kao i izgradnja servisnih prostorija, podrumskih pomoćnih prostorija (magacina i skladišta) i sličnih sadržaja i ove prostorije ne ulaze u BRGP objekta.

Građevinski elementi erkeri (ispusti – balkoni) na nivou prvog i viših spratova mogu da pređu građevinsku liniju najviše za 1,20m ukoliko ispunjava uslov da ne prelazi granicu urbanističke parcele. Površina isturenih djelova fasade (erkeri) ne može biti veća od 50% ukupne površine fasade. Preporuka je projektovanje natkrivenih pješačkih komunikacija na nivou prizemlja, posebno uz važne pješačke tokove gdje mogu izaći van građevinske linije ali ne van urbanističke parcele bloka – lokacije. Horizontalni gabariti podzemne etaže su grafički definisani građevinskom linijom ispod zemlje u čijim okvirima treba planirati podzemni dio objekta čija površina ne može biti veća od 80% površine urbanističke parcele. Koordinate građevinskih linija date su u grafičkom prilogu iz plana.

Ovim planom je prihvaćen i razrađen princip da svaki objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za parkiranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi (ispod ili pored objekta) ili u

neposrednoj blizini (u manjoj cjelini). Predvidjeti mogućnost da se parkiranje može izvesti i u prizemlju ili u dijelu prizemlja objekata. Za predmetnu lokaciju je potrebno obezbijediti min. 239 parking mjesta.

Svaka građevinska parcela mora da sadrži najmanje 30% zelenila.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NIK COM“ d.o.o. Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.07.2025.godine u 07:31 + 02:00', za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima – fazna gradnja, na katastarskim parcelama br. 1503/7, 1503/8, 1503/91 sve KO Podgorica I, koje čine UP12, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Radoje Dakić" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 23/12), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima – fazna gradnja, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 20 548,41m² (faza I: 5 634,66m²; faza II: 6 855,84m²; faza III: 8 057,91m²) (planom zadato 20 549,00m²), indeksa izgrađenosti 2,10 (planom zadato 2,10), površine pod objektom 3 424,51m² (faza I: 946,16m²; faza II: 1 143,34m²; faza III: 1 335,01m² (planom zadato 3 425,00m²); indeksa zauzetosti 0,35 (planom zadato 0,35); spratnosti Po+P+5 (planom zadato P+5).

Idejnim rješenjem je predviđena izgradnja kompleksa, koji čine četiri zasebne cjeline, odnosno tri objekta višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima (objekat "A", objekat "B" i objekat "C") i podzemna garaža sa pratećim prostorijama (objekat "D"). Sva objekti višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima imaju i pripadajuće djelove u podrumskoj etaži. Predviđena je fazna izgradnja kompleksa.

Planirani objekti su spratnosti Po+P+5. Prizemlje objekata je predviđeno za poslovne sadržaje, dok se na etažama od 1. do 5. sprata predviđaju stambene jedinice. U objektu "A" je predviđeno ukupno 70 stambenih jedinica, u objektu "B" je predviđeno ukupno 90 stambenih jedinica, dok je u objektu "C" predviđeno ukupno 120 stambenih jedinica. Nadzemni djelovi ovih objekata su planirani kao nezavisne funkcionalne cjeline, dok je podzemna etaža predviđena kao jedinstvena cjelina, sa pripadajućom površinom, odnosno brojem parking mjesta za svaki od objekata "A", "B" i "C".

Objekti su propisno udaljeni od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju. Zauzetost podzemne etaže iznosi 3 250,31m² što čini manje od 80% površine UP.

Mirujući saobraćaj je riješen u podzemnoj garaži i na nadzemnom parking prostoru u okviru urbanističke parcele. U garaži je obezbijedeno 201 parking mjesto, dok je na nadzemnom parking obezbijedeno 38 parking mjesta, što ukupno čini 239 parking mjesta. Shodno planiranoj namjeni podzemne etaže njena površina nije uzeta prilikom obračuna ukupne BRGP kompleksa.

Projektom je predviđeno 2 268,90m² zelenih površina, odnosno 35,67%.

Shodno navedenom, a uvidom u 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:

U zoni stanovanja velike gustine neophodno je obezbijediti visok stepen usaglašenosti morfologije stambenih blokova i arhitektonskog izraza. U kontekstu oblikovanja na nivou stambenog bloka, preporučuje se tretman krovova kao ravnih sa prohodnim zelenim terasama, odnosno

primjena krovova blagog nagiba sa odgovarajućom atikom. Posebnu pažnju treba posvetiti kvalitetnoj materijalizaciji parternih površina.

Kod svih objekata dosljedno sprovesti fizičku zaštitu od vjetra, prekomjernog osunčanja i buke. U tu svrhu se projektantu daje sloboda da van ravni fasade može koristiti laku dvostruku fasadu (staklo, žaluzine, brisoleje, nadstrešnice), koja ne utiče na povećanje bruto površine objekta pod uslovom da ne izlazi iz okvira urbanističke parcele.

Prostornu pojavnost kompleksa determinišu međusobni odnosi elemenata konstitucije uspostavljenih na modularnoj matrici – RASTER principu organizacije kompozicije, kombinovano sa više pravila uređenosti kao što su: simetrija, aksijalnost, ritam, centralnost, gradacija, contrast i dr.

Od projektanta se očekuje da u materijalizaciji objekta u optimalnim okvirima koristi trajne materijale u skladu sa aktuelnom tehničko-tehnološkom praksom i oblikovnim standardima.

Idejnim rješenjem su projektovani objekti sa jasno riješenom koncepcijom razvijenom u horizontalnom i vertikalnom smislu. Jedan od primarnih pravaca u oblikovanju objekta je uklapanje savremenog arhitektonskog izraza sa ambijentalnim karakterom okruženja, kao i objekata na susjednoj UP13. Gabariti objekata, kao i njihovi volumeni jasno odražavaju unutrašnju organizaciju prostora, odnosno pripadnost istim programskim grupama.

Korišćenje različitih materijala za obradu fasada doprinosi tome da se objekti u cjelosti uklapaju u svoje okruženje u koje pri tom unosi nove arhitektonske slike i elemente. Za obloge fasadnih zidova predviđena je kombinacija neventilisane fasade tipa "demit" sa završnim slojem dekorativnog zaribanog maltera i to u dvije nijanse (pantone warm gray 10C i pantone war gray 1C). Prizemlje je osim sloja termoizolacije i pripadajućih potrebnih slojeva predviđeno da se oblaže fasadnim klinker listelama – wienberger terca trentino. Osim navedenih materijala dio zidova u zoni ulaza će biti obložen i wpc zidnim oblogama – imitacija drveta – sava deck kit kat teak. Ograde na terasama i francuskim balkonima predviđeni su od metalnih kutijastih profila u crnoj boji. Krov je kosi, četvorovodan, sa neophodnim slojevima hidro i termoizolacije i limom kao završnim slojem, "skriven" iza zidova atike.

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 "LD INVEST" DOO, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NIK COM“ d.o.o. Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.07.2025.godine u 07:31 + 02'00', za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima – fazona gradnja, na katastarskim parcelama br. 1503/7, 1503/8 1503/91 sve KO Podgorica I, koje čine UP12, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Radoje Dakić" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 23/12), Glavni grad Podgorica, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i koljski prilaz objektu).

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