



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-5902/3
Подгорица, 17.06.2026. године

NORD GROUP DOO
ЛАЗОВИЋ САВО

ПОДГОРИЦА
Јоксима Радовића бр.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: 05-332/26-5902/3
Подгорица, 17.06.2026. 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 *"NORD GROUP" DOO* и *Лазовић Сава*, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране *"A-TIM STUDIO" DOO*, за изградњу објекта колективног становања са дјелатностима, на катастарским парцелама бр. 3568/14, 3569/17 и 3727/23 КО Подгорица III, односно на УПБ, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Забјело Љубовић – измјене и допуне" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 19/09), Главни град Подгорица доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцима захтјева *"NORD GROUP" DOO* и *Лазовић Сава*, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране *"A-TIM STUDIO" DOO*, овјерено електронским потписом пројектанта дана 12.06.2026. године у 10:21:45 +02'00', за изградњу објекта колективног становања са дјелатностима, на катастарским парцелама бр. 3568/14, 3569/17 и 3727/23 КО Подгорица III, односно на УПБ, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Забјело Љубовић – измјене и допуне" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 19/09), Главни град Подгорица, укупне бруто развијене грађевинске површине надземног дијела објекта 2 982,60м² (планом задато 3 010,70м²), индекса изграђености 2,97 (планом задато 3,00), површине под објектом 497,10м² (планом задато 501,78м²); индекса заузетости 0,495 (планом задато 0,50); спратности 2По+П+4+Пк (планом задато СуПо+П+4+Пк, уз могућност изградње више подземних етажа) - 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).

Образложење

Актом број: 05-332/26-5902/1 од 27.04.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства обратили су се подносиоци *"NORD GROUP" DOO* и *Лазовић Сава*, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране *"A-TIM STUDIO" DOO*, за изградњу објекта колективног становања са дјелатностима, на катастарским парцелама бр. 3568/14, 3569/17 и 3727/23 КО Подгорица III, односно на УПБ, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Забјело Љубовић – измјене и допуне" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 19/09), 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 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), те како тренутно није именован Главни градски архитекта у Општини Зета, то је за одлучивање по предметном захтјеву надлежан Главни државни архитекта.

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), 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 су доставили овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број 06-333/25-8978/5 издате од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине дана 14.10.2025. године, Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара 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 смјерницама из планског документа предметна локација је према намјени колективно становање са дјелатностима – тип С4. Намјена је дефинисана као претежна, у оквиру које је могућа изградња објеката у функцији становања, становања са дјелатностима или само дјелатности. Уколико се у објекту планирају дјелатности морају бити компатибилне са истим, односно да не угрожавају функцију становања и животне средине. Овај тип становања је планиран на урбанистичким парцелама површине од 1000м² – 3000м².

Условима за парцелацију из планског документа је дефинисано да урбанистичка парцела може обухватати и више урбанистичких парцела, а може се формирати и од дијела конкретне парцеле (случајеви дијелења постојеће парцеле у циљу омогућавања изградње новог објекта), уз обезбјеђивање директне приступачности са јавне површине. Параметри градње важе за новоформирану парцелу у складу са типом становања и величином парцеле која је дефинисана за сваки тип.

Максимална спратност у оквиру овог типа је С_у(По)+П+4+Пк. Максимални довољени индекс заузетости је 0,5, док је индекс изграђености 3,0. Уколико се у подрумским односно сутеренским етажама организује гаражирање исте не улазе у обрачун БРГП.

Уколико се предметна локација граничи са парцелама чија је намјена становање тип С1 и С2 минимална удаљеност новог објекта од сусједне парцеле је 2,00м. Уколико се предметна локација граничи са парцелама намјене становања тип С3, С4 и С5, минимална удаљеност од сусједне парцеле је 3,00м. Нови објекат је могуће поставити и на границу парцеле, градити га као двојни или објекат у низу, али уз међусобну сагласност сусједа и уз

услов да се према сусједу не могу отворати отвори. Подземне етаже се могу градити на 1,00м од сусједне парцеле, а у циљу обезбјеђивања потребног броја паркинг мјеста.

Потребан број паркинг мјеста је неопходно обезбиједити на парцели, односно у објекту, према нормативу 1,1ПМ/ГМ на једну стамбену јединицу и за дјелатности 1ПМ на 50м² пословног простора. Уколико се потребан број паркинг мјеста не може остварити у једној подземној етажи дозвољено је организовати га у више подземних етажа.

Планским документом није прописана минимална заступљеност зелених површина у оквиру локације.

Смјерницама за материјализацију и обликовање објеката прописано је да је фасаде објеката као и кровне покриваче потребно предвидјети од квалитетног и трајног материјала и квалитетно их уградити. За све објекте обавезни су коси кровови, двоводни или четвороводни, а код компликованих објеката и комбиновани, нагиб кровних равни је у функцији одабраног кровног покривача.

Увидом у достављену допуну идејног рјешења архитектонског пројекта, пројектованог од стране „А-TIM STUDIO“ DOO, овјерено електронским потписом пројектанта дана 12.06.2026.године у 10:21:45 +02'00', за изградњу објекта колективног становања са дјелатностима, на катастарским парцелама бр. 3568/14, 3569/17 и 3727/23 КО Подгорица III, односно на УПБ, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Забјело Љубовић – измјене и допуне" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 19/09), Главни град Подгорица, констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња објекта колективног становања са дјелатностима, укупне бруто развијене грађевинске површине надземног дијела објекта 2 982,60м² (планом задато 3 010,70м²), индекса изграђености 2,97 (планом задато 3,00), површине под објектом 497,10м² (планом задато 501,78м²); индекса заузетости 0,495 (планом задато 0,50); спратности 2По+П+4+Пк (планом задато Су/По+П+4+Пк, уз могућност изградње више подземних етажа).

Идејним рјешењем је предвиђена изградња слободностојећег објекта, спратности 2По+П+4+Пк. У оквиру надземних етажа су пројектоване стамбене јединице и пословни апартмани. Стамбене јединице су према структури једноспратни, једноипособни и двоипособни станови. Подрумске етаже су у функцији гаражирања аутомобила, гдје је обезбијеђено 40 паркинг мјеста. Сходно намјени подземних етажа њихова површина није урачуна у укупну БРГП објекта. Објекат је прописно удаљен од граница са сусједним парцелама сходно смјерницама из планског документа које се односе на грађевинску линију. Пројектом су предвиђена укупно 44ПМ од чега су 4ПМ предвиђена на површинском паркингу на локацији, док је 40ПМ предвиђено у оквиру двоетажне подземне гараже.

Са аспекта архитектонског обликовања и материјализације објекат је планиран у виду компактног, једноставног корпуса, са наглашеном хоризонталном подјелом на постамент и надземне етаже. Доња зона (приземље и први спрат) третирана је као визуелно чврста база, обложен свијетлим каменим плочама, чиме се постиже осјећај стабилности. Горње етаже су обликовно разуђеније, са ритмичном вертикалном артикулацијом кроз истакнуте прозорске оквири и лође, чиме се фасади даје динамика. Материјализација је заснована на комбинацији фасадне декоративне цигле топлих тонова и контактне фасаде (деимит), уз контрастне тамне оквири од лима. Кров је коси, кровни покривач је сендвич панел.

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) 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 подносиоцима захтјева "NORD GROUP" DOO и Лазовић Сауу, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „А-ТМ STUDIO“ DOO, овјерено електронским потписом пројектанта дана 12.06.2026.године у 10:21:45 +02'00', за изградњу објекта колективног становања са дјелатностима, на катастарским парцелама бр. 3568/14, 3569/17 и 3727/23 КО Подгорица III, односно на УПБ, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Забјело Љубовић – измјене и допуне" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 19/09), Главни град Подгорица у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичких параметарима (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

