



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: 05-332/25-16523/3
Podgorica, 18.03.2026. godine

XESTATE DOO

PODGORICA

Baku br.140

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slavon Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2026.03.18
09:36:52 +0100

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: 05-332/25-16523/3
Podgorica, 18.03.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 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 "Xestate" Doo Podgorica za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Virtum“ Doo Podgorica, za izgradnju stambenog objekta – kolektivno stanovanje, na kat. parc. br. 3648/9, 3649/15, 3648/30 i 3648/7 sve KO Podgorica III, odnosno na urbanističkoj parceli UP223 i dijelu urbanističke parcele UP224, u zahvatu Detaljnog urbanističkog planan "Dahna 1" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 33/17), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva "Xestate" Doo Podgorica na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Virtum“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.03.2026.godine u 13:19:01 +01'00', za izgradnju stambenog objekta – kolektivno stanovanje, na kat. parc. br. 3648/9, 3649/15, 3648/30 i 3648/7 sve KO Podgorica III, odnosno na urbanističkoj parceli UP223 i dijelu urbanističke parcele UP224, u zahvatu Detaljnog urbanističkog planan "Dahna 1" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 33/17), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 6 092,60m² (planom zadato 6 163,50m²), indeksa izgrađenosti 1,48 (planom zadato 1,50), površine pod objektom 1 683,00m² (planom zadato 2 054,50m²); indeksa zauzetosti 0,41 (planom zadato 0,50); spratnosti Su+P+3 (planom zadato P+3 – uz mogućnost izgradnje podrumске ili suterenske etaže) - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije 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 05-332/25-16523/1 od 25.12.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se "Xestate" Doo Podgorica zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Virtum“ Doo Podgorica, za izgradnju stambenog objekta – kolektivno stanovanje, na kat. parc. br. 3648/9, 3649/15, 3648/30 i 3648/7 sve KO Podgorica III, odnosno na urbanističkoj parceli UP223 i dijelu urbanističke parcele UP224, u zahvatu Detaljnog urbanističkog planan "Dahna 1" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 33/17), 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 ovlaštenja 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).

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.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), utvrđeno je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/18-550 izdati dana 29.10.2018. godine od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavnog grada Podgorica; Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren 02.12.2025.godine 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 tekstualnom dijelu planskog dokumenta dozvoljeno je udruživanje urbanističkih parcela, koje su date u grafičkim prilogima, uz poštovanje parametara datih u tabeli. Na jednoj parceli moguće je graditi više od jednog objekta u okviru urbanističkih parametara datih na nivou parcele.

Prema grafičkom prilogu - *Detaljna namjena površina*, predmetna lokacija je mješovite namjene. U zavisnosti od potreba investitora, a u skladu sa predviđenom namjenom na urbanističkim parcelama mogu se predvidjeti: stambeni objekti, objekti koji ne ometaju stanovanje, a koji služe za opsluživanje područja, trgovina, objekti za upravu, kulturu, ka oi ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom.

Urbanistički parametri su dati u tabeli u planskom dokumentu, a spratnost je data u grafičkim prilogima i tabelarno. Za parcele veće od 800m² maksimalni indeks izgrađenosti je 1,50, dok je maksimalni indeks zauzetosti 0,50. Plan dozvoljava izgradnju suterena ili podruma. Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

Građevinska linija G1 je definisana koordinatama karakterističkih tačaka i opisno. Prema susjednoj UP građevinska linija može biti na min 2,00m, izuzetno ovo odstojanje može biti i manje uz saglasnost susjeda. Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,00m od granice UP.

Parkiranje može biti riješeno kao površinsko na sopstvenoj parceli ili u višetažnim podzemnim garažama. Parkiranje rješavati s obzirom na normativu: za stanovanje 1,1PM/stanu; za poslovanje i administraciju 1PM na 50m². Raspored parking mjesta i gabarit podzemne etaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće konačno definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata.

Prema grafičkom prilogu – *Pejzažna arhitektura*, na predmetnoj lokaciji je planirano zelenilo skladišta – stovarišta – servis – ZSS. S tim u vezi, na parceli je potrebno ostvariti min. 20% zelenih površina.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju je propisano da je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Krovove raditi ravne ili kose, dvovodne ili viševodne.

Uvidom u dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „VIRTUM“ DOO, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.03.2026.godine u 13:19:01 +01'00', za izgradnju stambenog objekta – kolektivno stanovanje, na kat. parc. br. 3648/9, 3648/15, 3648/30 i 3648/7 sve KO Podgorica III, odnosno na urbanističkoj parceli UP223 i dijelu urbanističke parcele UP224, u zahvatu Detaljnog urbanističkog planan "Dahna 1" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 33/17), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambenog objekta – kolektivno stanovanje, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 6 092,60m² (planom zadato 6 163,50m²), indeksa izgrađenosti 1,48 (planom zadato 1,50), površine pod objektom 1 683,00m² (planom zadato 2 054,50m²); indeksa zauzetosti 0,41 (planom zadato 0,50); spratnosti Su+P+3 (planom zadato P+3 – uz mogućnost izgradnje podrumске ili suterenske etaže).

Projektovani objekat predstavlja funkcionalnu cjelinu koja je konstruktivno podijeljena u dvije lamele. Na prizemlju i spratovima su predviđene stambene jedinice, različitih struktura. U suterenskoj etaži objekta je predviđena garaža i tehničke prostorije. Shodno namjeni podzemne etaže ta površina nije uzeta u obračun ukupne bruto površine objekta. Objekat je propisno udaljen od granica sa susjednim parcelama shodno smjernicama iz planskog dokumenta koje se odnose na građevinsku liniju.

Mirujući saobraćaj je riješen u garaži u okviru objekta (42PM) i na nadzemnom parking prostoru u okviru parcele (66PM). Ostvareno je ukupno 108PM. Projektom je ostvareno 846,04m² zelenih površina i na taj način je zadovoljen parametar koji se odnosi na minimalni procenat zelenih površina na lokaciji.

Završna obrada fasadnih zidova je planirana u sistemu demit fasade, sa završnom obradom u boji RAL9001, dok se u zonama terasa i postamenta objekta planira boja RAL7006. Krov objekta je u blagom nagibu 5°. Krovni pokrivač je predviđen od limenih falcovanih samouklapajućih panela u boji RAL7016. Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije utvrđeno je da predmetni objekat projektovan u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata.

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) kao i sa smjernicama u dijelu oblikovanja i materijalizacije.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktor je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva "Xestate" Doo Podgorica na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Virtum“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.03.2026.godine u 13:19:01 +01'00', za izgradnju stambenog objekta – kolektivno stanovanje, na kat. parc. br. 3648/9, 3648/15, 3648/30 i 3648/7 sve KO Podgorica III, odnosno na urbanističkoj parceli UP223 i dijelu urbanističke parcele UP224,

u zahvatu Detaljnog urbanističkog planan "Dahna 1" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 33/17), Glavni grad Podgorica, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih 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: 2026.03.18
09:39:42 +01'00'