



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-3239/3
Подгорица, 03.07.2026. године

ИНГ ИНВЕСТ ДОО

ДАНИЛОВГРАД

Доставља се рјешење број и датум горњи.



МИНИСТАР
Славен Радновић

Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-3239/3

Подгорица, 03.07.2026. 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 „ИНГ ИНВЕСТ“ ДОО Даниловград, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Инг Инвест“ ДОО Даниловград, за изградњу стамбено пословног објекта на УП 1, коју чине кат.парцеле бр.9/1 и 113/1 све КО Подгорица 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Чепурци” (“Службени лист Црне Горе – општински прописи”, број 9/20), Главни град Подгорица, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „ИНГ ИНВЕСТ“ ДОО Даниловград, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Инг Инвест“ ДОО Даниловград, овјерено електронским потписом пројектанта дана 04.05.2026.године у 14:24:12 +02'00" за изградњу стамбено пословног објекта на УП 1, коју чине кат.парцеле бр.9/1 и 113/1 све КО Подгорица 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Чепурци” (“Службени лист Црне Горе – општински прописи”, број 9/20), Главни град Подгорица, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 4 633,49м² (планом задато 4 646,40м²), индекса изграђености 0,95 (планом није дефинисано), површине под објектом 1 075,78м² (планом задато 1 088,00м²); индекса заузетости 0,22 (планом није дефинисано); спратности: По+П+1, По+П+3+Пк(Пс) (планом задато П+2+Пк - П+3+Пк, уз могућност изградње сутеренске 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).

О б р а з л о ж е њ е

Актом број 05-332/26-3239/1 од 10.03.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се „ИНГ ИНВЕСТ“ ДОО Даниловград, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Инг Инвест“ ДОО Даниловград, за изградњу стамбено пословног објекта на УП 1, коју чине кат.парцеле бр.9/1 и 113/1 све КО Подгорица 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Чепурци” (“Службени лист Црне Горе – општински прописи”, број 9/20), 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 утађује 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, 92/25 и 160/25), 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 је доставио овом Министарству – Директорату главног државног архитекте слједећу документацију: Урбанистичко-техничке услове број: 08-332/23-5378/5 издати дана 08.09.2023. године од стране Министарства екологије, просторног планирања и урбанизма; Елаборат парцелације овјерен од стране Управе за некретнине од 23.02.2026.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 са слједећих разлога:

Према графичком прилогу из планског документа бр.7 „План намјена површина“, предметна урбанистичка парцела УП1 се налази у оквиру површина за становање – С. У текстуалном дијелу важећег планског документа, у поглављу 3.2. „Просторна организација“, на порстору УП1 планирана је интервенција рушења постојећих индустријских објеката (Кланице и Центрокоже) и изградња нових објеката становања са дјелатностима спратности до П+3+Пк, уређење прилаза, паркинга, као и неопходно озелењавање како би се остварио пријатнији амбијент овог планског захвата.

Даље, планским документом је дефинисано да објекти вишепородичног становања са дјелатностима (бр. објекта 2, 2а и 2б), који су планирани на локацији уз обалу ријеке Мораче, предвиђени су за обликовање као слободностојећи на парцели, са могућношћу слободнијег архитектонског израза спратности до П+3+Пк. Дјелатности пословања су предвиђене у приземним етажама објеката. Спратне етаже су предвиђене за становање. Дозвољава се изградња сутерена. Планом су прописане максималне дозвољене површине и то: површина приземља: 1 088м²; бруто површина пословања: 4 646,40м²; бруто површина стамбеног дијела: 3 558,40м²; број стамбених јединица: 40. У графичкој документацији је приказана грађевинска линија према саобраћајници, док грађевинске линије према сусједним парцелама нису дефинисане планским документом. Такође, планским документом није дефинисан минимални проценат зелених површина који је потребно остварити на локацији.

Организација паркиралишта у оквиру урбанистичке парцеле је предложено могуће, а не обавезујуће. У оквиру сваке УП, а кроз пројектну документацију ријешиће се паркирање у складу са намјеном и потребама планираног или изведеног објекта на оптималан начин.

Ликовно и обликовно рјешење грађевинских структура мора да слиједи климатске и друге ендемске карактеристике града и да својим изразом доприноси општој слици и да се усклади са постојећом физиономијом средине. Инсистирати на правилним геометријски јасно издиференцираним масама, свијетлих тонова, „потопљених у свјетлост“, како би се остварила потребна динамичност и полихармонија просторне пластике.

Увидом у достављену допуну идејног рјешења архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ING INVEST“ DOO, овјерено електронским потписом пројектанта дана 04.05.2026.године у 14:24:12 +02'00', за изградњу стамбено пословног објекта, на дјеловима кат. парцела бр.9/1, 113/1 КО Подгорица III, које чине УП1, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Чепурци“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, број 9/20), Главни град Подгорица, констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња објекта стамбено пословног објекта, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 4 633,49м² (планом задато 4 646,40м²), индекса изграђености 0,95 (планом није дефинисано), површине под објектом 1 075,78м² (планом задато 1 088,00м²); индекса заузетости 0,22 (планом није дефинисано); спратности: По+П+1, По+П+3+Пк(Пс) (планом задато П+2+Пк - П+3+Пк, уз могућност изградње сутеренске етажа).

У функционалном смислу приземље објекта је планирано за пословне садржаје, док су на спратним етажама пројектоване стамбене јединице. У објекту је предвиђено укупно 40 стамбених јединица. Подземна етажа је функцији гараже, и сходно намјени та површина није урачуната у укупну БРГП објекта. Последња етажа је пројектована као повучена етажа, чији габарит је смјештен у оквиру контура за поткровну етажу, са надзитком висине 1,20м. Концепт објекта заснива се на формирању волумена који максимизира употребљивост простора унутар ограничења урбанистичких параметара. Отвореност приземља према јавном простору ствара активну и приступачну приземну зону, док су остале етаже планиране као интимнији дио резервисан за становање. Стамбени кубус је оријентисан у правцу исток-запад ради боље оријентације стамбених јединица, док је приземни пословни простор, у теракота боји, оријентисан ка југу, паралелно са Улицом 8. марта како би био видљив и доступан пролазницима и корисницима.

У просторној организацији парцеле посебна пажња је посвећена зонирању јавних и приватних површина, позицији јавног паркинга као и њиховој међусобној интеракцији у погледу кретања људи и корисника. Површину од 1 655,30м², односно 34,20% од површине локације чине слободне површине, рачунајући под тим партерне стазе и плато. Зелене површине на локацији чине 997,05м² односно 21%.

Укупна број паркинг мјеста који је предвиђен пројектом износи 72, од чега је 28ПМ предвиђено на партеру, док су 44ПМ предвиђена у гаражи. Од укупног броја паркинг мјеста 6ПМ је предвиђено за особе смањене покретљивости.

Архитектонско обликовање карактерише рационална и чиста фасадна структура са израженим вертикалним и хоризонталним растером гдје се јасно чита и различита функција унутар објекта. Фасадни омотач је демит фасада, у комбинацији боја РАЛ9016 и РАЛ 8004.

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 подносиоцу захтјева „ИНГ ИНВЕСТ“ ДОО Даниловград, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Инг Инвест“ ДОО Даниловград, овјерено електронским потписом пројектанта дана 04.05.2026.године у 14:24:12 +02'00' за изградњу стамбено пословног објекта на УП 1, коју чине кат.парцеле бр.9/1 и 113/1 све КО Подгорица 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Чепурци" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 9/20), 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

