



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-9515/3
Подгорица, 27.07.2026.године

„КИПС ГРАДЊА“ ДОО

ПОДГОРИЦА

Ул. Анкарски булевар 66

Доставља се рјешење број и датум горњи.



МИНИСТАР
Славен Радумовић

Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-9515/3
Подгорица, 27.07.2026.године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекта, на основу члана 8, 10, 22, 25 и 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25) 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 „Кипс Градња“ ДОО Подгорица, за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ИНГ ИНВЕСТ“ ДОО Даниловград, за изградњу пословног објекта, на дијелу УП1, зона Ц, подзона Ц5, коју чине катастарске парцеле број 2755/6, 2755/7, 2755/8, 2756/2, 2756/3, 2756/7, све КО Доња Горица у захвату Детаљног урбанистичког плана „Измјене и допуне Доња Горица за захват коридора Цетињског пута и јужне обилазнице“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи бр. 48/20), Главни Град Подгорица, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева подносиоца „Кипс Градња“ ДОО Подгорица, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ИНГ ИНВЕСТ“ ДОО Даниловград, овјерено електронским потписом пројектанта дана 06.07.2026.године у 10:45:41 +02'00', за изградњу пословног објекта, на дијелу УП1, зона Ц, подзона Ц5, коју чине катастарске парцеле број 2755/6, 2755/7, 2755/8, 2756/2, 2756/3, 2756/7, све КО Доња Горица у захвату Детаљног урбанистичког плана „Измјене и допуне Доња Горица за захват коридора Цетињског пута и јужне обилазнице“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи бр. 48/20), Главни Град Подгорица, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: индекс заузетости 0.40 (планом прописано максимално 0.40); заузетост парцеле 3680.48м² (планом прописано максимално 3684.40м²); индекс изграђености 0.80 (планом прописано максимално 1.20); бруто грађевинска површина 7364.72м² (планом прописано максимално 11053.20м²); спратност По+П+1 (планом прописано максимално 3 надземне етаже уз могућност изградње подземне етаже); 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.

Образложење

Актом број 05-332/26-9515/1 од 22.06.2026.године, Директорату Главног државног архитекта овог Министарства, обратио се подносилац „Кипс Градња“ ДОО Подгорица, захтјевом за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ИНГ ИНВЕСТ“ ДОО Даниловград, за изградњу пословног објекта, на дијелу УП1, зона Ц, подзона Ц5, коју чине катастарске парцеле број 2755/6, 2755/7, 2755/8, 2756/2, 2756/3, 2756/7, све КО Доња Горица у захвату Детаљног урбанистичког плана „Измјене и допуне Доња Горица за захват коридора Цетињског пута и јужне обилазнице“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи бр. 48/20), 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 архитекта 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 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 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.

Чланом 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), утврђено је да се на дијелу урбанистичке парцеле може градити ако недостајући дио урбанистичке парцеле не утиче на функционалност и приступ објекту и уз услов да се индекси заузетости и изграђености утврђени за урбанистичку парцелу, у зависности од намјене, умањују за недостајући дио урбанистичке парцеле и да је испуњен услов минималне површине урбанистичке парцеле сходно планираној намјени.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Директорату главног државног архитекте сљедећу документацију: Урбанистичко-техничке услове број: 06-333/25-10153/6 издати дана 08.10.2025. године од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине; Елаборат парцелације по ДУП-у овјерен од стране Управе за некретнине бр.5804/26 од 31.03.2026.године; Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара и измијењено 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 сљедећих разлога:

Смјерницама из Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана „Доња Горица за захват коридора Цетињског пута и јужне обилазнице“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи бр. 48/20), Главни Град Подгорица, на предметној локацији односно дијелу УП1, зона Ц, подзона Ц5, коју чине катастарске парцеле број 2755/6, 2755/7, 2755/8, 2756/2, 2756/3, 2756/7, све КО Доња Горица, предвиђена је намјена за централне дјелатности (ЦД). Укупна површина урбанистичке парцеле је, сходно Плану, 9760.00 м², а површина предметне локације, односно дијела урбанистичке парцеле, сходно достављеном елаборату парцелације овјереном од стране Управе за некретнине, је 9211.00м². Урбанистички показатељи прописани Планом за ову урбанистичку парцелу, пропорционално умањени с обзиром да се гради на дијелу парцеле, су: максимални индекс заузетости 0.40; максимална површина приземља 3684.40м²; максимални индекс

изграђености 1.20; максимална бруто грађевинска површина објекта 11053.20m²; максимална спратност 3 надземне етаже (са могућношћу изградње подземне етаже).

Сходно смјерницама Плана, у оквиру зоне намијењене за централне дјелатности (ЦД) планира се претежно изградња објеката за смјештање комерцијалних садржаја и централних институција привреде, управе и културе. Дозвољени су: пословни и канцеларијски објекти, продавнице, угоститељски објекти и објекти за смјештај туриста, други привредни објекти који не представљају битну сметњу, објекти за управу, објекти за школство, културу, здравство и спорт и остали објекти за друштвене дјелатности. У оквиру ових површина дозвољена је и изградња објеката намјене за пословање, трговину, угоститељство, комерцијалне и услужне дјелатности.

На предметној локацији предвиђена је изградња пословног објекта. Локација за градњу је неизграђена, и равна без значајнијих денивелација. Урбанистичка парцела је неправилног облика слично троуглу, једном страном ограђена будућом обилазницом, а са друге двије стране улицама које се надовезују на булевар и које предвиђа ДУП. Оваква конфигурација терена, облик парцеле и непосредно окружење условили су позиционирање планираног пословног објекта. На западној страни парцеле протеже се главна саобраћајница односно обилазница, која се према југу везује на раскрсницу са секундарном улицом. Управо из ове секундарне улце је планиран саобраћајни прикључак за предметну парцелу. Овако је обезбијеђено директно укључивање са парцеле на ширу мрежу градских и регионалних путева што је од велике важности за објекат ове типологије. Објекат је, дакле, пројектован на локацији ван централног градског језгра, са добром саобраћајном повезаношћу, наомак магистралних путева што олакшава транспорт и логистику. Планирани пословни објекат спратности По+П+1 пројектован је као слободостојећи на парцели облика латиничног "Л" слова у основи. Иако се формално објекат састоји из два главна дилатирана дијела он се ипак чита као јединствена, компактна функционална цјелина. Укупна површина локације односно дијела урбанистичке парцеле, сходно овјереном елаборату парцелације који је саставни дио идејног рјешења је 9211.00m². Однос остварених и прописаних урбанистичких параметара је: индекс заузетости 0.40 (планом прописано максимално 0.40); заузетост парцеле 3680.48m² (планом прописано максимално 3684.40m²); индекс изграђености 0.80 (планом прописано максимално 1.20); бруто грађевинска површина 7364.72m² (планом прописано максимално 11053.20m²); спратност По+П+1 (планом прописано максимално 3 надземне етаже уз могућност изградње подземне етаже). Бруто површина подземне гараже је 4386.02m². Укупни остварени број паркинг мјеста је 223.

Сходно смјерницама Плана, паркирање треба рјешавати у оквиру урбанистичке парцеле и у објекту све у складу са нормативом: за пословање 30ПМ/1000m² (мин-10 мах-40 ПМ). Идејним рјешењем обезбијеђено је укупно 223 паркинг мјеста односно 30ПМ/1000m² од чега 12 за особе са инвалидитетом. Гаражирање се остварује у подземној етажи односно подземној гаражи. Гаражи се пристапа путем двосмјерне праве рампе минималне ширине 600цм адекватног максималног нагиба. Рампа садржи и евакуационо пјешачко проширење у ширини од 80цм. На почетку и крају рампе обезбијеђен је зауставни простор адекватне дужине. Паркинзи су у гаражи постављени управно са обије стране централног коловоза претежне ширине 600цм и минималне ширине 560цм. У гаражи је обезбијеђено 112 паркинг мјеста од чега 6 за особе са инвалидитетом. Поред саобраћајних површина у гаражи се налазе и друге помоћне и техничке просторије као и три примарне вертикалне комуникације са степеништем и лифтом те два евакуациона степеништа са излазом у приземљу на сјеверним угловима објекта. У приземљу је организована пространа улазна партија са вјетробраном, хол са покретним ескалаторима као и пословни простори. На првом спрату су такође организовани пословни простори. Кров објекта је коси, нагиба 5° односно 7° сакривен кровном атиком.

Предметни објекат је пројектован у складу са принципима приступачности, чиме је обезбијеђено несметано кретање, боравак и рад лица смањене покретљивости и лица са инвалидитетом.

Планским документом је грађевинска линија према јавним површинама за новопланиране објекте дефинисана графички док је за подземне етаже дефинисана текстуално и то до границе урбанистичке парцеле уколико не постоје нека друга техничка ограничења којима би се угрозила безбједност сусједних објеката. Регулациона линија је линија која дијели јавну површину од површина намјењених за друге намјене и дефинисана је, такође, графички. Површинска паркиралишта на урбанистичким парцелама, могу се градити између грађевинске и регулационе линије у складу са осталим условима, осим на урбанистичким парцелама у подзони Ц, у потезу означеном шрафуром на графичким прилозима, гдје је регулациона линија уједно линија коридора обилазнице што са предметном урбанистичком парцелом није случај. Спратност објеката је дата у складу са намјеном као максимални број надземних етажа. Према положају у објекту етаже могу бити подземне и то је подрум и надземне тј. сутерен, приземље, спрат(ови) и поткровље. Највећа висина етаже за обрачун висине грађевине, мјерена између горњих кота међуетажних конструкција износи: за гараже и техничке просторије до 3,0м; за стамбене етаже до 3,5м; за пословне етаже до 4,5м. Вертикални габарит дефинисан је, у текстуалном дијелу Плана, за предметну урбанистичку парцелу спратношћу од максимално 3 надземне етаже. Објекат је адекватно позициониран унутар граница грађевинске линије, док је од најближег електропроводника удаљен 6,0м. Објекат прати облик парцеле и формира два крака спојена у углу. Спратност објекта је По+П+1. Спратна висина гараже је 4,0м док су спратне висине приземља и првог спрата по 4,5м. Увећана спратна висина гараже, оправдана је због њене величине, намјене објекта, обавеза техничког опремања и диспозиције префабрикованих конструктивних елемената. Такође, допремање робе у овом објекту искључиво се врши кроз гаражу. Укупна висина објекта, до врха атике износи 11.04м. За коту нивелете +0.00м узета је апсолутна кота +35.50мнв а све у складу са нивелацијом планске зоне.

Сходно смјерницама Плана, код искључиво пословних објеката минимално 20% површине урбанистичке парцеле мора бити под зеленилом. План такође апострофира важност инкорпорације постојећег зеленила у пројекат. Међутим, на локацији се претежно налази ниско, природно и неуређено зеленило које има карактер запуштене ливаде или рудералне вегетације. Уочено је пар појединачних жбунова и коровских врста расутих по ободу локације који су у лошем стању и захтјевају уклањање. На локацији нема дрвећа. Концепт пејзажног уређења усклађен је са намјеном објекта, те са организацијом, обликовним и нивелационим рјешењем партерних површина. Уређење је планирано да унаприједи ликовни образац непосредног окружења са којим се овај простор интегрише у јединствену морфолошку цјелину. У циљу стварања функционалног и естетски складног амбијента, композиционим рјешењем акценат је дат санитарно - заштитној функцији зеленила. Обрачун зеленила на парцели подразумијева збир површине под зеленим површинама које износи 1125.00м² и 50% површине под растер паркингом који износи 1435.00м² односно 717.50 м². Укупна површина зеленила на предметној локацији износи 1842.50 м² односно 20%. Остале слободне површине су тротоари око објекта који износе 1107.66м². Укупно, зеленило и слободне површине износе 2950.16м² односно 32% локације. Око приземља објекта планирана је партерна површина са приступним тротоарима, рампом и степеништем за пјешачки приступ објекту. На платоу се налазе зелене зоне и парковски уређене површине са клупама и жардиниерама. Планским документом је обезбијеђен саобраћајни приступ локацији. Саобраћајни прикључак је омогућен преко будуће приступне саобраћајнице у сјеверном дијелу парцеле. Интерни саобраћај на парцели се дијели у зону надземног паркинга са припадајућим коловозима и зону са рампом ка подземној гаражи испод објекта. У дијелу парцеле преко којег пролазе електропроводници далековода формирано је паркирање и ниско растиње. У овом дијелу парцеле избјегнута је употреба

биљних врста које би могле својим хабитусом да ометају рад далековода. Од коте паркинга до најниже тачке електропроводника је 7.70м. У партеру је обезбијеђено 111 паркинг мјеста од чега 6 за особе са инвалидитетом.

Напомена: Сходно акту ЦГЕС-а (број 700-П/25-2571/4 од 22.09.2025.год.) који је саставни дио УТУ, а како се ради о планираном објекту великог габарита у близини далековода 110кВ, захтијева се да инвеститор планираног објекта изради Елаборат положаја односно усаглашености планираног објекта са далеководима 110кВ.

Архитектонско обликовање објекта засновано је на савременим принципима, са јасно израженим улазима у објекат. Објекат је обликован као савремени, хоризонтално наглашен волумен јасне и чисте геометрије, карактеристичне за комерцијалну архитектуру. Главна маса зграде је артикулисана кроз низ правоуганих сегмената обложених фасадним панелима. Јака волуметричност разбија се акцентима у топлој жуто-наранџастој боји, који јасно маркирају улазе и наглашавају кључне тачке објекта. Централни улаз у објекат истакнут је високом надстрешницом која покрива стаклени фоаје. Природно освјетљење заједничких просторија омогућено је увођењем великих стаклених фасадних површина. Кров објекта је пројектован као коси кров на више вода, са нагибом од 5° и 7°. Цијела кровна форма сакривена је атиком, чиме се споља постиже утисак равног крова и модеран архитектонски израз. Партер објекта је већинским дијелом предвиђен за отворени паркинг простор. Пјешачки приступ је омогућен са 3 стране објекта. Ови приступи воде ка западној фасади објекта гдје се фомира трг испред примарног улаза. Примарни улаз предвиђен за посјетиоце је наглашен и централно. Мимо примарног улаза, налазе се још и секундарни мањи улази на бочних страна објекта, као и доставна врата за пословне просторе. Боравишне зоне у партеру су замишљене као простори за задржавање посјетилаца (првенствено на "тргу" испред главног улаза). Заштитне и зелене зоне су распоређене дуж граница парцеле и између објеката. На фасади се предвиђа употреба сендвич панела у РАЛ тоновима 9002, 9017 и 1006. Пјешачке површине су у материјализацији штампаног бетона. Паркинг мјеста су растер поља, док је интерна улица асфалтирана. Остакљене површине објекта су пројектоване у фасадној столарији од алуминијума, РАЛ 9017. Акцентна боја је у РАЛ 1006 тону. Кров је изведен као коси кров, сакривен атиком, са покривачем од сендвич панела у тону РАЛ 9006. Појавност, обликовност и материјализација објекта усклађена је са смјерницама Плана и непосредним контекстом локације.

У односу на првобитно одобрено идејно рјешење архитектонског пројекта на које је рјешењем број 05-332/26-2693/7 од 20.04.2026. године, овај Директорат подносиоцу захтјева дао сагласност, измијењено идејно рјешење обухвата модификације првенствено у зони западне фасаде објекта. Наиме, током израде Елабората положаја, односно усаглашености планираног објекта са далеководом 110кВ, утврђена је неопходност удаљавања сегмента западне фасаде, позиционираног лијево од главног улаза, за додатних 2.00 м у односу на трасу далековода. Посљедично, сегмент западне фасаде десно од главног улаза помјерен је ка далеководу за приближно 1.50м, практично до границе дефинисане грађевинском линијом. Наведене измјене, суштински не нарушавају архитектонски концепт, нити ремете визуелни идентитет и обликовне карактеристике објекта. Предметна реорганизација простора у нивоу гараже уз западну фасаду остварује позитиван ефекат у погледу унапређења функционалности и просторног комфора.

Увидом у предметну документацију, утврђено је да је измијењено идејно рјешење за изградњу пословног објекта на локацији дијела УП1, зона Ц, подзона Ц5, коју чине катастарске парцеле број 2755/6, 2755/7, 2755/8, 2756/2, 2756/3, 2756/7, све КО Доња Горица, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Доња Горица за захват коридора Цетињског путра и јужне облизнице“ ("сл. лист ЦГ", бр. 48/20), Главни Град Подгорица, пројектовано од стране "ИНГ ИНВЕСТ" ДОО, Даниловград, овјерено електронским потписом пројектанта дана 06.07.2026.године у 10:45:41 +02'00', израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: индекс заузетости 0.40 (планом прописано максимално 0.40);

заузетост парцеле 3680.48м² (планом прописано максимално 3684.40м²); индекс изграђености 0.80 (планом прописано максимално 1.20); бруто грађевинска површина 7364.72м² (планом прописано максимално 11053.20м²); спратност По+П+1 (планом прописано максимално 3 надземне етаже уз могућност изградње подземне етаже); 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.

Уз Идејно рјешење достављена је Изјава пројектанта да је техничка документација израђена у складу са Планом, законима и прописима и овјерен елаборат парцелације.

Сходно наведеном, констатује се да је пројектовани објект 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 „Кипс Градња“ ДОО Подгорица, на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ИНГ ИНВЕСТ“ ДОО Даниловград, овјерено електронским потписом пројектанта дана 06.07.2026.године у 10:45:41 +02'00', за изградњу пословног објекта, на дијелу УП1, зона Ц, подзона Ц5, коју чине катастарске парцеле број 2755/6, 2755/7, 2755/8, 2756/2, 2756/3, 2756/7, све КО Доња Горица у захвату Детаљног урбанистичког плана „Измјене и допуне Доња Горица за захват коридора Цетињског пута и јужне обилазнице“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи бр. 48/20), Главни Град Подгорица, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, и са 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).

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

