



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: 05-332/25-9239/6
Podgorica, 22.10.2025. godine

JASNIĆ DESANKA

PODGORICA

Ul. Vladike Visariona
Borilovića, master kvart, ulaz 8, VI/36

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR
Slaven Radunović



Dostavljeno:
- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-9239/6
Podgorica, 22.10.2025. 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 i 92/25) kao i člana 18 i 46 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Jasnić Desanke iz Podgorice za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Fatima Ing“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.10.2025. godine u 10:19:32 + 02'00', za izgradnju poslovno stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 18, koju čine kat.parcele br.3671/34 i 3585/7 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Dahna- izmjene i dopune" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 34/16), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Jasnić Desanki iz Podgorice na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Fatima Ing“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.10.2025. godine u 10:19:32 + 02'00', za izgradnju poslovno stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 18, koju čine kat.parcele br.3671/34 i 3585/7 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Dahna- izmjene i dopune" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 34/16), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto građevinske površine 3.288,13 m² (2.388,27m²nadzemno+899,86m²podzemno) — (planom propisano nadzemno 2.389,01 m², planom podzemno ne ulazi u BRGP); indeks izgrađenosti 1,6 (planom propisano 1,6); indeks zauzetosti 0,4 (planom propisano 0,5) spratnost objekta Po+P+3 (planom propisano P+3), drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-9239/1 od 23.07.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se Jasnić Desanka iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Fatima Ing“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 22.07.2025.godine u 14:10:44 + 02'00', za izgradnju poslovno stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 18, koju čine kat.parcele br.3671/34 i 3585/7 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Dahna- izmjene i dopune" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 34/16), 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 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).

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 utvđuje 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.

Uz zahtjev, imenovana je dostavila ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/24-1651 izdati dana 17.10.2024. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara 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:

Smjernicama iz planskog dokumenta Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Dahna" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi br. 34/16) Glavni grad Podgorica, na lokaciji koju čine kat. parcele br. 3671/34 i 3585/7 KO Podgorica III, koje obrazuju UP18, predviđena je mješovita namjena. Neke od propisanih smjernica za predmetnu namjenu su:

U okviru ove namjene planirana je izgradnja pretežno poslovnih objekata. Daje se mogućnost projektovanja stanovanja u okviru objekata uz uslov da maksimalna površina stambenog prostora u odnosu na poslovni ne bude veći od 50 % ukupne površine objekta. Spratnost objekata data je u grafičkom prilogu i tabeli uz mogućnost izgradnje podruma ili suterena za garažni prostor. Ukoliko podrumске i suterenske etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se tehnički servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori). Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.

Građevinska linija prema susjednim parcelama je na min. 2,0 m ili na manjem odstojanju uz prethodnu saglasnost susjeda. Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1,00m do susjedne parcele ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda. Kota prizemlja dozvoljena je do 1, 20m od kote terena. Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne. Potrebe za parkiranjem kod novoplaniranih objekata treba rešavati u okviru urbanističke parcele. Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima: za stanovanje na 1000 m²-11 parking mjesta, dok je za poslovanje određen normativ na 1000 m²-22 parking mjesta.

U okviru poslovnih objekata (mješovita namjena) neophodno je obezbijediti 30% zelenih površina. Kako plan navodi, kada nije moguće obezbijediti traženi procenat ozelenjenosti na nivou parcele na samom terenu isti je moguće, manji dio nadomjestiti ozelenjavanjem krovova, sadnjom u žardinjerama ili vertikalnim ozelenjavanjem (pergole-puzavice na terasama ili fasadama objekata).

U odnosu na prednje navedene smjernice, na predmetnoj lokaciji koju čine kat.parcele 3671/34 i 3585/7 KO Podgorica III, projektovan je poslovno-stambeni objekat, spratnosti Po+P+3.U podrumu objekta je predviđeno garažiranje auta sa 37 parking mjesta, tehničkim prostorijama i vertikalnim komunikacijama. Na parteru su projektovana 3 parking mjesta, pa je ukupan broj PM na lokaciji 40, čime su zadovoljeni propisni noramativi za parkiranje. Nadalje, na prizemlju se nalazi 8 poslovnih prostora, dok se na prvom spratu nalazi 11 kancelarijskih prostora. Na drugom spratu se nalazi 5 garsonjera, 5 jednosobnih stanova i 1 jednoiposoban stan, na trećem spratu takođe 5 garsonjera, 5 jednosobnih stanova i 1 jednoiposoban stan. U objektu je planirano ukupno 22 stambene jedinice, 8 poslovnih prostora i 11 kancelarijskih prostora. Površina stambenog dijela objekat je manje od 50%, pa je propisani uslov odnosa poslovanja i stanovanja iz plana zadovoljen.

Objekat je projektovan u ograničenim gabaritima formirajući jasne zone javnog i intimnog i uz upotrebu tradicionalnih formi u oblikovanju, sa upotrebom lokalnih materijala, sve u cilju inkorporiranja istog u postojeću ambijentalnu cjelinu. Što se tiče regulacije i građevinskih linija koja je planom definisana na 3 m i 5 m od saobraćajnica, a prema susjedima na 2 m. Projektom je na lokaciji obezbijeđen procenat zelenila od 30,1 što je u skladu sa propisanom smjernicom iz plana za objekte mještovite namjene.

Arhitektonsko oblikovanje objekta prilagođeno je postojećem ambijentu i planiranoj namjeni.

Centralna osa fasade naglašena je vertikalnim volumenom obloženim dekorativnom fasadnom opekom, sa reprezentativnim troetažnim lukovima i velikim lučnim prozorom u zoni stepeništa, čime se postiže izražajna vizuelna dinamika i monumentalnost. Bočne strane objekta ravnomjerno su ritmizirane prozorima i lođama, koje dodatno razbijaju monotoniju fasade i omogućavaju prodor prirodne svjetlosti u stambene jedinice. Kompozicija objekta zasniva se na principima savremenog klasičnog oblikovanja, sa modernom interpretacijom elemenata poput simetrije, visoke parterne zone, istaknutog krovnog vijenca i jasne podjele horizontalnih zona.

Materijalizacija fasade zasniva se na kombinaciji dva osnovna materijala: svijetli kontaktni termo-fasada završni sloj (u boji svijetlog kamena / bež tonu) i dekorativna fasadna opeka u toploj, crveno-smeđoj nijansi. Ova kombinacija stvara kontrast i ističe centralni dio objekta, čime se naglašava ulazna partija i vertikalna osa. Prizemlje je tretirano većim dijelom fasadnom opekom, čime se osigurava vizuelna čvrstoća i osjećaj stabilnosti baze objekta. Gornje etaže obložene su svijetlom fasadom, čime se postiže osjećaj lakoće i elegancije.

Balustrade lođa i prozorskih otvora izrađene su od tamnih metalnih profilajednostavnog, modernog dizajna koji ne narušava čistoću fasadne kompozicije. Prozori su tamne boje (antracit ili crna), što dodatno doprinosi kontrastu sa fasadom i daje sofisticiran izgled cijeloj arhitekturi. Krovna partija riješena je kao kosi krov na dvije vode, sakriven parapetom, čime se naglašava čisti pravougaoni volumen zgrade bez narušavanja siluete dodatnim krovnim formama.

Shodno svemu prednje navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim smjernicama, odnosno sa zadatom građevinskom linijom, osnovnim i drugim urbanističkim parametrima, te da idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju poslovno-stambenog objekta, na lokaciji koju čine kat. parcele br. 3671/34 i 3585/7 KO Podgorica III, koje obrazuju UP18, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Dahna" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi br. 34/16) Glavni grad Podgorica, projektovano od strane „FATIMA-ING“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.10.2025. godine u 10:19:32 + 02'00', izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina 3.288,13 m² (2.388,27m² nadzemno + 899,86m² podzemno) — (planom propisano nadzemno 2.389,01 m², planom podzemno ne ulazi u BRGP); indeks izgrađenosti 1,6 (planom propisano 1,6); indeks zauzetosti 0,4 (planom propisano 0,5)

spratnost objekta Po+P+3 (planom propisano P+3), drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz dopunjeno Idejno rješenje priložena Izjava odgovornog inženjera sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Jasnić Desanki iz Podgorice na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Fatima Ing“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.10.2025. godine u 10:19:32 + 02'00', za izgradnju poslovno stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 18, koju čine kat.parcele br.3671/34 i 3585/7 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Dahna- izmjene i dopune" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 34/16), 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.

MINISTAR
Slaven Radunović

