



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-1788/3
Podgorica, 08.04.2025. godine

“Zetogradnja” d.o.o. Podgorica

PODGORICA
Bulevar Ivana Crnojevića 99/2

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-1788/3
Podgorica, 08.04.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 „Zetogradnja“ d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane „Zetogradnja“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta C – „Faza 2“, na katastarskoj parcel br.1549/1 KO Podgorica I, koja čini UP1, u zahvatu Urbanističkog projekta „Duvanski kombinat – Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 23/12), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Zetogradnja“ d.o.o. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Zetogradnja“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.3.2025.godine u 14:47:47 CET, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta C – „Faza 2“, na katastarskoj parcel br.1549/1 KO Podgorica I, koja čini UP1, u zahvatu Urbanističkog projekta „Duvanski kombinat – Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 23/12), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta C „Faza 2“- 27 746,21m²; sa prethodno ostvarenom bruto građevinskom površinom za faze 1, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 od 118 812,98 m², tj. ukupno za cijeli kompleks 146 559, 19 m² (planom zadato 148 456,00 m²), indeksa izgrađenosti 0,654 (planom zadato 3,50), površine pod objektom 2 023,99m² (planom zadato 16 966,40m²); indeksa zauzetosti 0,047 (planom zadato 0,40); spratnosti 2G+P+9, 2G+P+18 (planom zadato 2G+P+9, 2G+P+18) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/25-1788/1 od 07.02.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Zetogradnja“ d.o.o. Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovanog od strane „Zetogradnja“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta C – „Faza 2“, na katastarskoj parcel br.1549/1 KO Podgorica I, koja čini UP1, u zahvatu Urbanističkog projekta „Duvanski kombinat – Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 23/12), Glavni grad Podgorica.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički

projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/15-330 izdati dana 25.05.2015.godine od strane Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; 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 Planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u okviru površina za mješovite namjene. Urbanistička parcela UP1 opredijeljena je za formiranje kompleksa u funkciji stanovanja velikih gustina. U okviru objekta i to u prizemnim etažama moguće je organizovati djelatnosti, a na višim etažama organizovati stanovanje. Djelatnosti se mogu organizovati i na prvoj etaži, naročito u objektima koji su locirani uz Cetinjski put, dok se u repnom objektu, koji je lociran na uglu sa Studentskom ulicom, djelatnosti mogu biti organizovane u čitavom objektu. Pod djelatnostima se podrazumevaju sadržaji koji su kompatibilni sa stanovanjem i koji ne ugrožavaju isto (usluge, trgovina, administracija, ugostiteljstvo i sl.).

Za organizaciju planiranih sadržaja planom je opredijeljena jedna urbanistička parcela. S obzirom na broj objekata koji je planiran u okviru predmetnog prostora i značajne kapacitete koji će se ostvariti, a u cilju ekonomičnosti i efikasnosti organizacije i realizacije građenja planiranih objekata, urbanističkim projektom su određene faze gradnje koje predstavljaju funkcionalne i prostorne celine. Redosled realizacije faza moguće je prilagoditi trenutnim potrebama investitora. Realizacija je planirana u 14 faza, koje definišu gradnju u podzemnim etažama i gradnju objekata iznad njih tako da je uvijek faza gradnja objekata uslovljena odgovarajućim brojem parking mjesta u podzemnim garažama.

U grafičkim priložima prikazane su faze gradnje kao prostorne cjeline u podzemnim i nadzemnim etažama. Faze gradnje mora da podrži i faza realizacija infrastrukture, a što je planskim rešenjem omogućeno.

Maksimalna spratnost objekta je do 2Po+P+9 (broj podzemnih etaža je preporučen, a ne ograničen i zavisi od potrebe za parkiranjem). Na uglu sa Studentskom ulicom prostorni reper može imati spratnost do P+18. Maksimalna visina repnog objekta iznosi 69,00m, dok je maksimalna visina objekata uz Cetinjski put i Ljubljansku ulicu 38,00m. Maksimalna visina objekata u unutrašnjosti bloka je 33,00m. Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.4. Maksimalni indeks izgrađenosti parcele je 3.5.

Broj stambenih jedinica nije obavezujući, prilikom izrade Glavnih projekata moguća su odstupanja u funkcionalnom smislu i korekcija broja stambenih jedinica i poslovnih prostora, pri čemu se mora obezbijediti potreban broj parking mesta u skladu sa normativima.

Objekte postaviti u okviru zadatih građevinskih linija. Iznad prizemlja moguće je formirati nadstrešnicu ili erkere u širini od 1.5 – 3.0m radi zaštite od atmosferskih padavina ili osunčanja pješačkih površina, ulaza ili prizemnih prostora. Na pravcima za prolaz interventnih vozila visinu pergole prilagoditi interventnim vozilima – čista visina 4.5m.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Zetogradnja“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.3.2025.godine u 14:47:47 CET, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta C – “Faza 2”, na katastarskoj parceli br.1549/1 KO Podgorica I, koja čini UP1, u zahvatu Urbanističkog projekta “Duvanski kombinat – Izmjene i dopune” (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 23/12), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta stambeno-poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta C “Faza 2”- 27 746,21m²; sa prethodno ostvarenom bruto građevinskom površinom za faze 1, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 od 118 812,98 m², tj. ukupno za cijeli kompleks 146 559, 19 m² (planom zadato 148 456,00 m²), indeksa izgrađenosti 0,654 (planom zadato 3,50), površine pod objektom 2 023,99m² (planom zadato 16 966,40m²); indeksa zauzetosti 0,047 (planom zadato 0,40); spratnosti 2G+P+9, 2G+P+18 (planom zadato 2G+P+9, 2G+P+18).

Dostavljenim idejnim rješenjem na urbanističkoj parceli UP1 planirana je izgradnja stambeno-poslovnog kompleksa. Projektom su određene faze gradnje, koje predstavljaju funkcionalne i prostorne cjeline, a sve u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Predmet dopunjenog idejnog rješenja jeste izgradnja stambeno-poslovnog objekta C - “Faza 2”, kao poslednjeg dijela fazne realizacije objekata u okviru UP1.

Objekat se sastoji od 3 lamele, kao 3 nezavisna konstruktivna sistema – lamela C1, lamela C2 i lamela C3, sa nezavisnim ulazima za stambeni i poslovni dio objekta. Planirana spratnost za lamele C1 i C3 je 2Po+P+8. Visina lamele C1 i C2 iznosi 31,33m. Prizemlje je namijenjeno poslovanju, dok su na etažama od prvog do osmog sprata predviđene stambene jedinice. Planirana spratnost za lamelu C2, koja predstavlja reporni objekat na uglu Cetinjskog puta i Ulice Marka Radovića, je 2Po+P+18. Visina lamele C2 inosi 65,10m (visina sa svijetlećom 3D reklamom iznosi 69,00m). Prizemlje i etaže od prvog do četvrtog sprata su namijenjeni poslovanju. Na ovim etažama nalazi se komunikaciono jezgro iz kojeg se pristupa do prostora namijenjenog poslovanju. Na ostalim etažama su predviđene stambene jedinice. U objektu je predviđeno ukupno 226 stambenih jedinica, koje su po strukturi organizovane kao garsonjere, jednosobni, dvosobni i trosobni stanovi.

Za stambeno-poslovni objekat je obezbijeđeno 315 parking mjesta u okviru dvoetažne podzemne garaže “Faza 1bS”, za koju je prethodno prijavljeno građenje, kao i u okviru dvoetažnih podzemnih garaža “Faza 1aS” i “Faza 2S”, koje su prethodno izgrađene. Dvije podzemne etaže (podrum -2 i podrum -1) stambeno-poslovnog objekta C fazno pripadaju dijelu dvoetažene podzemne garaže “Faza 1bS”.

Rastojanje građevinske linije od granica urbanističke parcele iznosi 10,00 u odnosu na Cetinjski put; 7,00m u odnosu na Ulicu Marka Radovića, i 5,00m u odnosu na Ulice Arsenija Boljevića i Ljubljansku ulicu.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa zadatom građevinskom linijom i osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Pri izgradnji objekata voditi računa da se ne narušavaju ambijentalne i pejzažne vrijednosti, odnosno da se ne narušava životna sredina i da se oblikovno formira jedinstveni ambijent. Oblikovno i materijalizacijom objekte uklopiti u okruženje uz primjenu savremenih materijala i oblikovnih elemenata, koji treba da podrže osnovnu namjenu objekata.

Rasvjetu treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalnog funkcionisanja prostora.

Fasada lamela C1 i C3 sastoji se od međusobno povezanih segmenata. Cementne ploče se postavljaju na čeličnu potkonstrukciju, a udaljeni su 60 cm od demit fasade. Na taj način se koriste i kao ograde na terasama, a imaju i funkciju brisoleja tj. omogućavaju prelamanje sunčevih zraka odnosno dodatnu zaštitu od zagrijavanja.

Fasada lamele C2 (repernog objekta) planirana je kao ventilisana, u svijetlim tonovima, sa staklenim ogradama. Na fasadi su dominantne vertikalne brisoleja iza kojih su smještene jedinice za klimatizaciju stanova, dok na trećem i četvrtom spratu brisolejli imaju funkciju zaštite od sunca poslovnih prostora. Unutrašnjost terasa obložena je demit fasadom u svijetlo sivom tonu.

Po obodu krova planiranog repnog objekta (lamela C2) postavljaju se svijetleće 3D reklame na potkostrukciji, sa logom i natpisom kompanije. Logotim se izrađuje u 3D tehnici od al. lima d=2,0 mm. Prednja strana slova se izrađuje od svjetlopropusnog pleksiglasa (d=3 mm) bijele boje, na koji se po obodu slova aplicira kompjuterski rezana folija (outline). Dimenzije svijetlećih 3D reklama na krovu objekta su podložne korekcijama usljed prilagođavanja različitim logoima i natpisima. Na dijelu polustrukturalne fasade na uglu repnog objekta (zona trećeg i četvrtog sprata) planirano je postavljanje transparentnog halogenom ekrana – reklame dimenzija 620 *630 cm. Transparentnost ekrana je 90%. Planirani objekat svojom formom i upotrijebljenim materijalima ne narušava zatečene graditeljske vrijednosti uže i šire situacije.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Važećim zakonskim propisima utvrđeno je da postupci započeti do dana stupanja na snagu novog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "Zetogradnja" d.o.o. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Zetogradnja“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.3.2025.godine u 14:47:47 CET, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta C – "Faza 2", na katastarskoj parcel br.1549/1 KO Podgorica I, koja čini UP1, u zahvatu Urbanističkog projekta "Duvanski kombinat – Izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 23/12), Glavni grad Podgorica.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

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

