



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: 05-332/25-7548/4
Podgorica, 05.09.2025. godine

„ČIKOM“ DOO I VLADAN TABAŠ

PODGORICA
Dalmatinska 78

PODGORICA
Bul.Sv.Petra 149

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: 05-332/25-7548/4
Podgorica, 05.09.2025. 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) 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 „ČIKOM” DOO I VLADAN TABAŠ, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane Golden Project d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima na lokaciji koju čine urbanističke parcele UP11, UP12 i UP13, blok 8, koje su formirane od katastarskih parcela broj 1819/16, 1819/13, 1819/14, 1819/50, 1822/82 i 1822/83 KO Tološi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Stambena zajednica Kruševac - dio” (“Službeni list Crne Gore”, - opštinski propisi br. 09/18), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva „ČIKOM” DOO I VLADAN TABAŠ, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane Golden Project d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.07.2025. godine, 09:47:52 + 02'00", za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima na lokaciji koju čine urbanističke parcele UP11, UP12 i UP13, blok 8, koje su formirane od katastarskih parcela broj 1819/16, 1819/13, 1819/14, 1819/50, 1822/82 i 1822/83 KO Tološi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Stambena zajednica Kruševac - dio” (“Službeni list Crne Gore”, - opštinski propisi br. 09/18), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina nadzemnih etaža 2 870,04 m² (planom propisano BRGP nadzemno 2 871 m²), indeksa zauzetosti 0,49 (planom propisano 0,50), indeksa izgrađenosti 2,00 (planom propisano 2,00), spratnosti objekta Po+P+3 (planom propisano P+3, sa mogućnošću izgradnje podrumске etaže), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-7548/1 od 18.07.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se „ČIKOM” DOO I VLADAN TABAŠ, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane Golden Project d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima na lokaciji koju čine urbanističke parcele UP11, UP12 i UP13, blok 8, koje su formirane od katastarskih parcela broj 1819/16, 1819/13, 1819/14, 1819/50, 1822/82 i 1822/83 KO Tološi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Stambena zajednica Kruševac - dio” (“Službeni list Crne Gore”, - opštinski propisi br. 09/18), 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 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25) 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); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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), 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, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Urbanističko tehničke uslove, 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:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Stambena zajednica VI Kruševac - dio“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 09/18), Glavni grad Podgorica, na lokaciji koju čine urbanističke parcele UP 11, UP12 i UP13, blok 8, koje su formirane od katastarskih parcela broj 1819/16, 1819/13, 1819/14, 1819/50, 1822/82 i 1822/83 KO Tološi, a shodno grafičkom prilogu broj 6 – Detaljna namjena površina, planirano je stanovanje veće gustine. U okviru ove namjene planirana je izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima. U prizemlju objekata je planirano poslovanje i komercijalni sadržaji. Daje se mogućnost projektovanja poslovanja i na spratnim etažama uz uslov da maksimalna površina poslovnog prostora u odnosu na stambeni ne bude veća od 30 % ukupne površine objekta. Blok 8 je u namjeni stanovanje veće gustine i za razliku od ostalih blokova iste namjene, nije izveden kao blok zatvorenog tipa, već ga karakterišu u najvećem dijelu već izvedeni samostojeći objekti višeporodičnog stanovanja, niže spratnosti u odnosu na ostale blokove ove namjene, P+3. Na preostale četiri slobodne urbanističke parcele dati su uslovi kojima se postiže ujednačenost vertikalne regulacije unutar ovog bloka u skladu sa parametrima iz PUP-a.

Prema separatu sa urbanističko-tehničkim uslovima iz tekstualnog dijela predmetnog planskog dokumenta, u smjernicama za primjenu plana navodi se da se urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu udruživati ukoliko je to zahtjev investitora, a uz poštovanje planskih parametara datih u tabeli. Prema toj tabeli, ukupno za sve tri urbanističke parcele UP11, UP12 i UP13 potrebno je obezbijediti šesnaest stambenih jedinica. Nadalje, spratnost objekata data je u grafičkom prilogu i tabeli, uz mogućnost izgradnje podruma za garažni prostor, gdje konfiguracija terena to dozvoljava. Građevinska linija podrumske etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na 1 m od susjedne parcele ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda. Ukoliko podrumske i suterenske etaže služe za obezbijeđenje 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.

U uslovima za parkiranje vozila na parcelama stanovanja veće gustine potreban broj parking mjesta treba obezbijediti u okviru parcele u garaži u sklopu ili van objekta do ivice urbanističke parcele, i to prema sljedećem normativu: za stanovanje – 1.1 parking mjesto na jedan stan i za poslovanje – jedno parking mjesto na 45 m² BGP. Građevinska linija na urbanističkim parcelama na kojima je planirana nova izgradnja definisana je na grafičkom prilogu „Parcelacija i regulacija“, a udaljenje objekta od granice susjedne parcele iznosi minimum 2 m. Što se tiče oblikovanja i materijalizacije planiranih objekata, u projektovanju objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze. U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopljeni u ambijent, uz primjenu kvalitetnih materijala i savremenih arhitektonskih rješenja. Krovove raditi kao kose ili ravne, sa krovim pokrivačem koji je adekvatan konstrukciji krova i nagibu. Uz stanovanje veće gustine planirano je zelenilo stambenih objekata i blokova, gdje minimum 20% urbanističke parcele mora biti pod zelenilom. Zelenilo treba da bude spona inkorporacije predmetnog prostora u urbanu cjelinu. Ova kategorija zelenila predstavlja osnov dogradnje sistema zelenih površina. Izgradnja "zelenog bloka" daje opštu atmosferu naselju i predstavlja okosnicu slike naselja. Njihova osnovna namjena je poboljšanje kvaliteta vazduha i mikroklima stambene teritorije, kao i stvaranje adekvatnih uslova za cjelodnevni odmor stanovnika u sredini bliskoj prirodnoj.

Dostavljenim dopunjenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čine urbanističke parcele UP11, UP12 i UP13, blok 8, koje su formirane od katastarskih parcela broj 1819/16, 1819/13, 1819/14, 1819/50, 1822/82 i 1822/83 KO Tološi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Stambena zajednica VI Kruševac - dio" ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 09/18), Glavni grad Podgorica, planirana je izgradnja objekta višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima, spratnosti Po+P+3 (podrum, prizemlje i tri sprata). Ukupna površina lokacije iznosi 1 436 m². Objekat je pozicioniran 3 m od bočne granice i 4 m od prednje i jedne bočne granice regulacionih linija, a od susjednih parcela, sa zadnje strane predmetne lokacije, objekat je udaljen 2 m. Što se tiče funkcionalne organizacije objekta, osim na prizemlju, poslovanje je predviđeno i dijelom na prvom spratu, sa ukupno 30% površine planiranog objekta. Ostatak objekta projektovan je za stanovanje, u sklopu kojeg se nalazi šesnaest stambenih jedinica sa pripadajućim horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. U podzemnoj etaži ostvareno je garažiranje za automobile, sa ukupno trideset osam parking mjesta. Takođe, od ukupnog broja parking mjesta, obezbijedena su i dva parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti. Prilaz garaži obezbijedjen je putem rampe sa Ulice Milutina Vučinića. U prizemlju objekta nalazi se sedam poslovnih prostora. Na prvoj etaži predviđena je kombinacija stanovanja i poslovanja. Stambeni dio čine tri stambene jedinice i tri poslovna prostora. Na drugoj etaži projektovane su samo stambene jedinice, i to njih sedam, a na trećoj etaži šest stambenih jedinica.

Oblikovno, objekat je dominantno planiran u pravilnoj pravougaonoj formi. Fasada je ritmički podijeljena vertikalnim poljima koja naglašavaju ose i daju dinamiku objektu. Uglovi objekta posebno su akcentovani većim istaknutim okvirima, što objektu daje monolitnost i prepoznatljivost. Horizontalni nizovi otvora i balkona uravnotežuju vertikalne naglaske, stvarajući skladan odnos proporcija. Spoljni omotač objekta tj. fasada, rađena je u "demit" sistemu, u nekim dijelovima u bijeloj boji (RAL 9003 ili slično), u nekim bojama antracita (RAL 7016 ili slično), dok je na ostali, dijelovima obložena fasadnom opekam – listelama (model R 440 NF ili slično) i fasadnim panelima sa teksturom drveta (Max Exterior 0908 Grey Flagship Oak NT/NP ili slično). Spoljna vrata i prozori su od aluminijumske bravarije eloksirane u tamnoj nijansi – boja atracita (RAL 7016 ili slično). Krov je planiran kao ravan na ravnim betonskim pločama prekrivenim šljunkom i potrebnom hidro i termo izolacijom. Površina krova iskorišćena je kako bi se nadoknadio potreban procenat ozelenjenosti parcele definisan planskim dokumentom. Na urbanističkom nivou, objekat je pozicioniran u postojećem gradskom tkivu, koje čine stambeni blokovi. Spratnost planiranog objekta i gabariti su u skladu sa zadatim parametrima iz planskog dokumenta i uklapaju u kontekst, bez narušavanja siluete naselja.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima na lokaciji koju čine urbanističke parcele UP11, UP12 i UP13, blok 8, koje su formirane od katastarskih parcela broj 1819/16, 1819/13, 1819/14, 1819/50, 1822/82 i 1822/83 KO Tološi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Stambena zajednica Kruševac - dio" ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 09/18), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina nadzemnih etaža 2 870,04 m² (planom propisano BRGP nadzemno 2 871 m²), indeksa zauzetosti 0,49 (planom propisano 0,50), indeksa izgrađenosti 2,00 (planom propisano 2,00), spratnosti objekta Po+P+3 (planom propisano P+3, sa mogućnošću izgradnje podrumске etaže), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktor je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocima zahtjeva „ČIKOM“ DOO i VLADAN TABAŠ, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane Golden Project d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima na lokaciji koju čine urbanističke parcele UP11, UP12 i UP13, blok 8, koje su formirane od katastarskih parcela broj 1819/16, 1819/13, 1819/14, 1819/50, 1822/82 i 1822/83 KO Tološi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Stambena zajednica Kruševac - dio" ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 09/18), Glavni grad Podgorica, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, rješeno 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

