



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: 05-332/24-14957/7  
Podgorica, 20.12.2024. godine

**STRADEX COMMERCE DOO**

**BOJANIĆ SAVO**

**PODGORICA**

Bulevar Revolucije br. 7

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/24-14957/7

Podgorica, 20.12.2024. 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 "Stradex Commerce" Doo Podgorica i Bojanić Sava, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhmark Solution” d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.12.2024. godine u 11:15:43 +01'00", za izgradnju stambeno - poslovnih objekata, koji su planirani na katastarskim parcelama br.3726/6, 3726/7, 3726/8, 3726/9 i 3726/10 KO Podgorica III, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UP3, UP4, UP5, UP6 i UP7 u zahvatu DUP--a "Dajbabska gora" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 52/18), Glavni grad Podgorica, donosi

## RJEŠENJE

**Daje se saglasnost** podnosiocima zahtjeva "Stradex Commerce" Doo Podgorica i Bojanić Savu, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhmark Solution" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.12.2024. godine u 11:15:43 +01'00", za izgradnju stambeno - poslovnih objekata, koji su planirani na katastarskim parcelama br.3726/6, 3726/7, 3726/8, 3726/9 i 3726/10 KO Podgorica III, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UP3, UP4, UP5, UP6 i UP7 u zahvatu DUP--a "Dajbabska gora" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 52/18), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima : ukupne bruto razvijene građevinske površine 7.603,00m<sup>2</sup> (planom zadato 7.603,20m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 1.20 (planom zadato 1.20), površine pod objektom 2.041,16m<sup>2</sup> (planom zadato 2.534,40m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0.32 (planom zadato 0.40); spratnosti Po+P+2+Ps (planom zadato P+3 uz mogućnost organizovanja podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-14957/1 od 11.11.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se "Stradex Commerce" Doo Podgorica i Bojanić Sava, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhmark Solution" d.o.o. Podgorica, za izgradnju



stambeno - poslovnih objekata, koji su planirani na katastarskim parcelama br.3726/6, 3726/7, 3726/8, 3726/9 i 3726/10 KO Podgorica III, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UP3, UP4, UP5, UP6 i UP7 u zahvatu DUP--a "Dajbabska gora" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 52/18), 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 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 obaveznost 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: 08-332/24-233 izdati dana 28.02.2024. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni grad Podgorica; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/24-233/1 izdati dana 28.02.2024. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni grad Podgorica; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/24-233/2 izdati dana 28.02.2024. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni grad Podgorica; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/24-233/3 izdati dana 28.02.2024. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni grad Podgorica; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/24-233/4 izdati dana 28.02.2024. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni grad Podgorica; List nepokretnosti br.486 KO Podgorica III prepis br.101-919-65036/2024 od 04.12.2024.godine izdat od strane Uprave za nekretnine za kat.parcele br.3726/6, 3726/7, 3726/8, 3726/9 i 3726/10 KO Podgorica III; Ugovor o zajedničkom ulaganju UZZ br.954/2024 od 04.10.2024.godine zaključen između Sava Bojanića i Stradex Commerce doo Podgorica; 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Uvidom u dostavljeno dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhmark Solution“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.12.2024. godine u 09:21:07 +01'00', stambeno - poslovnih objekata, koji su planirani na katastarskim parcelama br.3726/6, 3726/7, 3726/8, 3726/9 i 3726/10 KO Podgorica III, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UP3, UP4, UP5, UP6 i UP7 u zahvatu DUP--a "Dajbabska gora" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 52/18), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambeno - poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine 7.603,00m<sup>2</sup> (planom zadato 7.603,20m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 1.20 (planom zadato 1.20), površine pod objektom 2.041,16m<sup>2</sup> (planom zadato 2.534,40m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0.32 (planom zadato 0.40); spratnosti Po+P+2+Ps (planom zadato P+3 uz mogućnost organizovanja podzemnih etaža).

U okviru tehničke dokumentacije dostavljen je akt Sekretarijata za planiranja prostora i održivi razvoj broj 08-332/24-1359 od 21. avgusta 2024. godine, čiji sastavni dio čini izjašnjenje obrađivača plana kojim se konstatuje da je predmetnim planskim dokumentom dozvoljeno udruživanje urbanističkih parcela UP3, UP4, UP5, UP6 i UP7. Osim toga, propisano je da je za udružene parcele potrebno poštovati pravilo da je krajnja linija do koje se može graditi 5 metara od regulacione linije, tj. 5m od saobraćajnice i na 3m od susjedne parcele. U konkretno slučaju, za predmetne parcele, građevinske linije od ulica, u planskom dokumentu nazvanih Ulica 1 i Ulica 2, je 5m od granice parcele, a građevinska linija na dijelu parcele prema kružnom toku je 10m od granice parcele, zbog preglednosti saobraćaja. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je objekat propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama koje se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektom predviđena izgradnja dva objekta dominantno stambene namjene, spratnosti P+2+Ps, sa zajedničkom podzemnom garažom. Prizemna etaža objekta broj 2 projektovana je kao poslovna, na gornjim etažama u dijelu kojem se pristupa preko zasebne vertikalne komunikacije je poslovanje u vidu kancelarijskog prostora sa pratećim sadržajima, dok je ostatak objekta predviđen kao stambeni sa zasebnim ulazom i vertikalnim komunikacijama. Objekat broj 1 je u cjelosti projektovan kao stambeni sa dva zasebna dvostrana ulaza. Objekti su volumetrijski i dispoziciono uklopljeni u postojeću kao i planiranu urbanu matricu. Arhitektonski izraz je jednostavan, oslobođen suviše arhitektonske plastike i u skladu sa kontekstom u kojem objekat nastaje i čini povoljnu podlogu za dalji razvoj stambenog



bloka. Materijalizacija objekta je savremena, nježnih tonova bijele i braon boje. Krov je viševodan, nagiba 6°.

Kolski i pješački prilazi su planirani sa postojećih i DUP-om planiranih saobraćajnica. U podzemnoj etaži predviđen je garažni prostor i tehničke prostorije. Garažnom prostoru se pristupa preko ulazno - izlazne rampe kao veze sa saobraćajnicom na kojoj je planiran vanjski dvoredi parking, dok je komunikacija unutar objekta ostvarena preko dvokrakog stepeništa i liftova. Projektovano je 55 parking mjesta u garažnom prostoru, dok je na vanjskom parkingu projektovano 48 parking mjesta, ukupno 103 parking mjesta, čime je zadovoljen uslov zadat planskim dokumentom.

U parternom uređenju dominiraju zeleni prostori u obliku bašta kao komplementarnog sadržaja funkciji stanovanja u prizemlju, ukrasnog bilja u zoni poslovanja i centralnog dječijeg igrališa.

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

Uvidom u List nepokretnosti br.486 KO Podgorica III prepis br.101-919-65036/2024 od 04.12.2024.godine izdat od strane Uprave za nekretnine utvrđeno je da su kat parcele br.3726/6, 3726/7, 3726/8, 3726/9 i 3726/10 KO Podgorica III, u svojini Bojanić Sava, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "Stradex Commerce" Doo Podgorica i Bojanić Savu, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhmark Solution“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.12.2024. godine u 11:15:43 +01'00' za izgradnju stambeno - poslovnih objekata, koji su planirani na katastarskim parcelama br.3726/6, 3726/7, 3726/8, 3726/9 i 3726/10 KO Podgorica III, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UP3, UP4, UP5, UP6 i UP7 u zahvatu DUP--a "Dajbabska gora" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 52/18), 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, 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**

Mirjana Đurišić

