



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta  
i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-9380/8-2022  
Podgorica, 21.03.2023. godine

**EUROTEHNIKA MN DOO**

**PODGORICA**  
Bul. Josipa Broza Tita  
br.25

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

**V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo  
ekologije prostornog planiranja i  
urbanizma, serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.03.21 15:04:33 +01'00'



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
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: 09-9380/8-2022  
Podgorica, 21.03.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „Eurotehnika MN“ Doo iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovnog objekta, na UP 15 -Zona B, podzona B4, koja se sastoji od kat.parcele br. 3934/1 KO Donja Gorica, projektovano od strane „MEGRAP“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.03.2023. godine u 12:48:28 + 01'00', u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i Južne obilaznice" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, 48/20), Glavni grad Podgorica, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** „Eurotehnika MN“ Doo iz Podgorice, na idejno rješenje poslovnog objekta, na UP 15 -Zona B, podzona B4, koja se sastoji od kat.parcele br. 3934/1 K.O. Donja Gorica, projektovano od strane „MEGRAP“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.03.2023. godine u 12:48:28 + 01'00', u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i Južne obilaznice" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, 48/20), Glavni grad Podgorica, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 2.066,00 m<sup>2</sup> (planom zadato 2.101,00 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); bruto građevinske površine podzemne etaže 1.241,89 m<sup>2</sup> (koja ne ulazi u BRGP objekta); površine pod objektom 699,94m<sup>2</sup> (planom zadato 700,00m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti – 1,20 (planom zadato 1,20); indeks zauzetosti – 0,40 (planom zadato 0,40); spratnost objekta Po+P+2 (planom zadato 3 nadzemne etaže), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-9380/1 od 25.11.2022.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratilo se „Eurotehnika MN“ Doo iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje poslovnog objekta, na UP 15 -Zona B, podzona B4, koja se sastoji od kat.parcele br. 3934/1 KO Donja Gorica, projektovano od strane „MEGRAP“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.03.2023. godine u 12:48:28 + 01'00', u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i Južne obilaznice" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, 48/20), Glavni grad



Podgorica, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 2.066,00 m<sup>2</sup> (planom zadato 2.101,00 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); bruto građevinske površine podzemne etaže 1.241,89 m<sup>2</sup> (koja ne ulazi u BRGP objekta); površine pod objektom 699,94m<sup>2</sup> (planom zadato 700,00m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti – 1,20 (planom zadato 1,20); indeks zauzetosti – 0,40 (planom zadato 0,40); spratnost objekta Po+P+2 (planom zadato 3 nadzemne etaže), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je 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 ovlašćenja 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 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

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-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/20-645 izdate 16.07.2020. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni grad Podgorica; Elaborat parcelacije po DUP-u za kat.parcelu br.3934/1 KO Donja Gorica, urađen od strane ovlašćene geodetske organizacije „Geoengineering“ Doo Podgorica ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu dana 15.12.2022.godine; List nepokretnosti br. 1195 KO Donja Gorica, prepis broj 101-919-51696/2022 izdat 17.11.2022. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Podgorica za katastarsku parcelu broj 3934/1 KO Donja Gorica; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije; i 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 objekata – član 215 Zakona.

Prema Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici („Službeni list Crne Gore” – opštinski propisi", 48/20), na UP 15 predviđena je mješovita namjena. U okviru ove namjene moguća je izgradnja objekata stanovanja malih gustina (SMG) - porodičnog stanovanja, porodičnog stanovanja sa djelatnostima ili objekata centralnih djelatnosti (CD), namjenjenih isključivo za djelatnosti koje su kompatibilne stanovanju: usluge, trgovina, ugostiteljstvo i mala privreda sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja.

U smjernicama za oblikovanje prostora iz planskog dokumenta, navedeno je da oblikovanje mora biti usklađeno sa prostornim oblicima u kontaktnim zonama, namjenom i sadržajem objekata. Insistira se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike naselja, da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasljeđem i klimatskim karakteristikama.

Dostavljenim idejnim rješenjem projektovan je poslovni objekat na UP15 – Zona B, podzona B4, spratnosti Po+P+2 pri čemu je nivo Po projektovan kao podzemna parking garaža sa tehničkim prostorijama neophodnim za funkcionisanje objekta. Nivo Po je kompletnim svojim gabaritima ukopan u odnosu na kotu konačno uređenog terena i ne prelazi relevantnu kotu terena 0,00m. Predmetni objekat je u osnovi pravougaonog oblika i orjentisan je svojom dužom stranom u pravcu sjeverozapad-jugoistok. Na prizemlju i 1. spratu planiran je kancelarijski prostor, "open space" sistema, sa vertikalnim komunikacijama i teretnim liftom kao veza svih etaža. Kota prizemlja je u nivou sa okolnim uređenim terenom. Na drugom spratu planirane su kancelarije za upravu, kao i sale za sastanke i obuku zaposlenih. Krov je planiran kao tehnička etaža, predviđen za postavku sistema obnovljivih izvora energije tj solarnih panela kao jedan od vidova proizvodnje električne energije potrebne za funkcionisanje samog objekta. Kompletno parkiranje je u okviru parcele kako na otvorenom prostoru tako i u podzemnoj etaži. Obezbijeđeno je 54 parking mjesta (u skladu sa parametrom 24 PM/1000m<sup>2</sup>). Površina poslovnog dijela objekta iznosi 2095m<sup>2</sup>.

Završna obrada fasadnih zidova predmetnog objekta je u vidu dekorativnog maltera i staklene fasade. Završni malter je u kombinaciji dvije boje, u sivoj nijansi RAL 7021 i bijeloj RAL 9003. Staklena fasada je od aluminijumskih profila sa termopan staklom i termoprekidom u bijeloj boji RAL 9003. Krov je ravni, neprohodan, sa završnom obradom od šljunka. Parterno uređenje sastoji se od ulaznog platoa u obradi od štampanog betona svijetlo sive boje. Ostatak predstavljaju asfaltirane površine za parkiranje kao i pristupne saobraćajnice.

U okviru predmetne urbanističke parcele, planirane su zelene površine koje su u skladu sa namjenom objekta. Sastoje se od uređenih, travnatih površina po obodu objekta sa kompozicijama niskog i visokog rastinja. Postignuta površina zelenila iznosi 430 m<sup>2</sup> što predstavlja 25% ukupne površine parcele. Ovim se ispunjava traženi uslov od minimalnih 20% zelenih površina na parceli.



Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „MEGRAP“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju poslovnog objekta, na UP 15 -Zona B, podzona B4, koja se sastoji od kat.parcele br. 3934/1 K.O. Donja Gorica, projektovano od strane „MEGRAP“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 10.01.2023.godine u 12:24:28 + 01'00', u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i Južne obilaznice" („Službeni list CG – opštinski propisi“, 48/20), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 2.066,00 m<sup>2</sup> (planom zadato 2.101,00 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); bruto građevinske površine podzemne etaže 1.241,89 m<sup>2</sup> (koja ne ulazi u BRGP objekta); površine pod objektom 699,94m<sup>2</sup> (planom zadato 700,00m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti – 1,20 (planom zadato 1,20); indeks zauzetosti – 0,40 (planom zadato 0,40); spratnost objekta Po+P+2 (planom zadato 3 nadzemne etaže), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uvidom u List nepokretnosti br. 1195 KO Donja Gorica, prepis broj 101-919-51696/2022 izdat 17.11.2022. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – područna jedinica Podgorica utvrđeno je da je katastarska parcela broj 3934/1 KO Donja Gorica u svojini „Eurotehnika MN“ Doo Podgorica u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Eurotehnika MN“ Doo Podgorica, na idejno arhitektonsko rješenje, za izgradnju poslovnog objekta, na UP 15 -Zona B, podzona B4, koja se sastoji od kat.parcele br. 3934/1 K.O. Donja Gorica, projektovano od strane „MEGRAP“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.03.2023. godine u 12:48:28 + 01'00', u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i Južne obilaznice" („Službeni list CG – opštinski propisi“, 48/20), 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, odlučeno 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. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović, M.Arch**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo  
ekologije prostornog planiranja i  
urbanizma, serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.03.21 15:03:33 +01'00'