



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: 05-332/24-8104/6  
Podgorica, 29.01.2025. godine

ČELEBIĆ CITY d.o.o. i ČELEBIĆ d.o.o.

**PODGORICA**  
Oktoih 2, Donja Gorica

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



Broj: 05-332/24-8104/6  
Podgorica, 29.01.2025. 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 „Čelebić“ d.o.o. i „Čelebić city“ d.o.o., za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane „ČELEBIĆ“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekata centralnih djelatnosti u funkciji sporta i rekreacije i objekat turizma – Resort hotel, na UP 10, podzona A1, koja je formirana od kat. parcela br. 3868/7, 3868/29 i 3868/31 K.O. Donja Goica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 048/20), Glavni grad Podgorica, donosi

## RJEŠENJE

**Daje se saglasnost** podnosiocima zahtjeva „Čelebić“ d.o.o. i „Čelebić city“ d.o.o., na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane „ČELEBIĆ“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.11.2024. godine u 12:40:25 + 01'00', za izgradnju objekata centralnih djelatnosti u funkciji sporta i rekreacije i objekat turizma – Resort hotel, na UP 10, podzona A1, koja je formirana od kat. parcela br. 3868/7, 3868/29 i 3868/31 K.O. Donja Goica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 048/20), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina planiranih objekata - *Event* sala sa nadzemnom garažom, Depadans hotela, Aneks hotela i Poslovni objekat od 30 317,04 m<sup>2</sup>, sa prethodno ostvarenom bruto površinom za objekat hotela „VOCO“ sa bazenom, Ugostiteljski objekat i Sportsku dvoranu „VERDE COMPLEX“ od 13 413,01 m<sup>2</sup> tj. ukupno za sve objekte na parceli 43 730,05 m<sup>2</sup> (planom propisano 50 019m<sup>2</sup>), indeksa zauzetosti 0,47 (planom propisano 0,6), indeksa izgrađenosti 1,22 (planom propisano 1,4), spratnosti objekata Po+P, P+4, Po+P+5 i Po+P+6 (planom propisano 7 etaža), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-8104/1 od 11.06.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se „Čelebić“ d.o.o. i „Čelebić city“ d.o.o., za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane „ČELEBIĆ“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekata centralnih djelatnosti u funkciji sporta i rekreacije i objekat turizma – Resort hotel, na UP 10, podzona A1, koja je formirana od kat. parcela br. 3868/7, 3868/29 i 3868/31 K.O. Donja Goica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 048/20), 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 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 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:D 08-333/20-549 izdati dana 19.06.2020.godine od strane Sekretarijata za planiranje i održivi razvoj, Glavni grad 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice” - izmjene i dopune (“Službeni list Crne Gore”- opštinski propisi broj 048/20), Glavni grad Podgorica, na lokaciji koju čini UP 10, podzona „A1”, koja je formirana od katastarskih parcela br. 3868/7, 3868/29 i 3868/31 KO Donja Gorica, Glavni grad Podgorica, planirana namjena su površine za centralne djelatnosti. Površine ove namjene su pretežno namijenjene smještaju centralnih – poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti. Dozvoljeni su: ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista, drugi privredni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni, objekti za upravu, objekti za školstvo, kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, stambeni objekti i poslovni apartmani, izuzetno višeporodično stanovanje u podzoni A3, a u skladu sa Posebnim uslovima.

Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju za izgradnju novih objekata propisuju da prostorno 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 svojom izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine. Obrada fasade mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata a kolorit objekta potrebno je uskladiti sa funkcijom, okolinom, građevinskim nasljeđem i klimatskim karakteristikama.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čini UP 10, podzona “A1”, koja je formirana od katastarskih parcela br. 3868/7, 3868/29 i 3868/31 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice” – izmjene i dopune (“Službeni list Crne Gore”, - opštinski propisi br. 048/20), Glavni grad Podgorica, planirana je izgradnja objekata centralnih djelatnosti tj. objekata u funkciji sporta i rekreacije i objekta turizma – *Resort* hotel. Navedeno uključuje izgradnju: Nadzemne garaže sa *Event* salom (P+4), Depadansa hotela (Po+P+5), Aneksa hotela – multifunkcionalne sale za potrebe organizacije događaja i sportskih aktivnosti (Po+P) i poslovnog objekta (Po+P+6), na urbanističkoj parceli UP10, površine od 35 728m<sup>2</sup>. Ovi novoplanirani objekti predstavljaju dopunu ponude postojećeg hotelskog kompleksa Hotela “VOCO” sa ugostiteljskim objektom i sportskim terenima. S obzirom na to da je

na predmetnoj urbanističkoj parceli planirana izgradnja više objekat istih ili različitih sadržaja, kao dopuna ili prateći sadržaji predmetnog kompleksa „VOCO“ hotela, kako je isto omogućeno planskim dokumentom, objekti na ovoj lokaciji mogu se fazno realizovati, a sve u skladu sa važećim Zakonom.

Zbog sve veće potrebe da se u sklopu turističkih kapaciteta postojećeg „VOCO“ hotela organizuju i svečani događaji za veći broj ljudi, kao i potrebe za velikim savremenim kongresnim centrom, planirana je izgradnja *Event sale*, koja bi nadomjestila potrebu za navedenim sadržajima i proširila turističku ponudu postojećeg Hotela. *Event* sala je pozicionirana tako da joj posjetioci lako mogu pristupiti iz postojećeg „VOCO“ hotela, dok je za posjetoce koji dolaze putničkim automobilima omogućeno da se parkiraju na postojećem parkingu na sjevero-istočnoj strani lokacije, kao i u planiranoj nadzemnoj parking garaži koja sa *Event* salom čini jedan jedinstven objekat. Ova nadzemna parking garaža je spratnosti P+4, kapaciteta od 380 parking mjesta. U planiranom prostoru *Event sale* se mogu organizovati razni skupovi za veliki broj posjetilaca, kao što su svečani događaji, kongresi, promocije, prezentacije i razni drugi slični sadržaji. Posjetioci u *Event* salu mogu pristupiti preko dva nezavisna razdvojena ulaza, koji se mogu koristiti i kao ulazi kada se organizuje jedinstven sadržaj u *Event* sali. Sa urbanističko-arhitektonskog aspekta projektovani objekat u dijelu faze *Event Sale*, sa svim svojim nezavisnim funkcionalnim cjelinama je projektovan tako da se uz njega može graditi planirani objekat koji je namijenjen za nadzemnu parking garažu. Što se tiče materijalizacije ovog objekta, završna obrada fasadne obloge *Event sale* je planirana u vidu bavalita u boji *Ref. RAL 1013*, kao što je slučaj i sa postojećim objektom hotela i planiranog depadansa dok se fasada nadzemne parking garaže obrađuje samo ljepilom i fasadnim premazom u boji *Ref. RAL 7032*, koja je planirana i u djelimičnoj obradi poslovne zgrade planirane u neposrednoj blizini.

Depadans hotela projektovan je kao dodatak postojećem hotelskom „VOCO“, tako da su u ovom objektu projektovane hotelske sobe koje su u funkciji postojećeg hotela. Planirani Depadans hotela povezuje se sa postojećim hotelom preko tople veze na nivou prizemlja i podruma, na istočnoj strani postojećeg hotela, u dijelu između bazena i restorana. U funkcionalnom smislu, topla veza je, osim za povezivanje sa svim postojećim sadržajima hotela, iskorišćena i kao dopuna kapaciteta restoranske sale i kao dodatni lobi. Na nivou podrumске etaže depadans će biti povezan sa planiranim aneksom hotela – multifunkcionalnom salom kao i sa garažom postojećeg hotela. Planirani Depadans je projektovan tako da dopunjava arhitektonsku formu postojećeg hotela. U funkcionalnom smislu depadans hotela je osmišljen kao dopuna postojećeg hotela i u njemu su planirani prevashodno sadržaji hotelskih smještajnih jedinica, koje se nalaze na svim nadzemnim etažama. Projektovana spratnost objekta je Po+P+5 (podrum, prizemlje i pet nadzemnih etaža). Objekat čini nekoliko funkcionalnih cjelina raspoređenih po etažama: topla veza u nivou podruma, topla veza u nivou prizemlja, lobi sa dodatnim sadržajima u nivou prizemlja, kancelarijski blok na prizemlju i smještajne jedinice na tipskim etažama od 1. do 5. sprata.

Sve hotelske sobe su projektovane i opremljene u skladu sa preporukama i normativima za ovu vrstu objekata koji su kategorisani kao hoteli sa 5 zvjezdica. Fasada na objektu je izvedena kao demit fasada, koja zadovoljava minimalne uslove energetske efikasnosti – prema kojem je izvedena fasada na postojećem objektu Hotela „VOCO“. Prozori su projektovani da budu u istoj boji i od istog profila kao aluminijska bravarija na postojećem hotelu. Na nivou prizemlja, fasadna obloga je planirana od keramičkih pločica. Završna obrada fasadne obloge objekta depadansa je planirana u vidu bavalita u boji *Ref. RAL 1013*, kao što je slučaj i sa postojećim objektom hotela i planirane *Event sale*.

U dijelu urbanističke parcele na mjestu postojećeg fudbalskog terena sa tribinama planiran je Aneks hotela - multifunkcionalna sala za potrebe organizacije događaja i sportskih aktivnosti, u cilju postizanja kvalitetnije ponude cjelokupnog kompleksa. Objekat je planiran kao dio postojećeg hotela za potrebe održavanja raznih vrsta konferencija, prezentacija, promocija, kongresa, sportskih aktivnosti, kao i drugih sličnih događaja i sadržaja. Projektovan je objekat spratnosti Po+P, gdje je podrumska etaža predviđena samo u dijelu objekta gdje je topla veza između predmetnog objekta i postojeće podrumске garaže hotelskog objekta „VOCO“. Istom toplom vezom u podrumskoj etaži je planirano i povezivanje budućeg depadansa hotela, gdje je smješten sanitarni blok. Glavni ulaz u

objekat je planiran sa sjeverne strane, sa postojeće pješačke staze koja vodi do restorana hotela "VOCO" i sporednog ulaza u hotel. Objekat je planiran kao fleksibilna struktura koju je moguće prenamijeniti i adaptirati prema potrebi organizacije različitih vrsta događaja. Završna obrada fasadne obloge ovog objekta je planirana u boji Ref. RAL 9003.

Poslovni objekat je planiran kao slobodnostojeći objekat pravougaone forme, spratnosti Po+P+6. Namijenjen je poslovanju u širem smislu (privredno poslovanje, predstavništva, agencije, bankarske usluge i dr.), sa mogućnošću formiranja uslužnih i trgovačkih usluga. Pristup objektu je ostvaren sa južne strane, sa postojeće dvosmjerne saobraćajnice, koja prolazi oko cijelog kompleksa, dok je glavni ulaz u objekat pozicioniran na istočnoj strani. Objekat, kao i svi planirani sadržaji i objekti, koji su projektovani na urbanističkoj parceli UP10, povezani su izgrađenim spoljnim kolskim i internim pješačkim saobraćajnicama, koje omogućavaju nesmetan prilaz objektu sa svih strana, a samim tim i njegovo integrisanje i funkcionisanje u okviru čitavog kompleksa na UP10. Na dijelu parcele UP10 u blizini poslovne zgrade, a kroz projekat uređenja terena, moguće je organizovati javni prostor u formi manjeg platoa – trga, sa sadržajima za odmor i mjestom za igru. Objekat je projektovan u konstruktivnom sistemu koji omogućava maksimalnu fleksibilnost u organizovanju kancelarijskog i radnog prostora: od velikih otvorenih radnih prostora do pojedinačnih kancelarija različitih veličina. Arhitekturom, oblikovanjem i materijalizacijom planiranog objekta, nastojalo se što više uklopiti u identitet administrativnog poslovanja u okruženju, odnosno uprave zgrade preko puta, koja se nalazi sa sjeveroistočne strane parcele UP10. Obrada fasada je od savremenih, trajnih i ekonomičnih materijala, gdje je vođeno računa o energetskej efikasnosti objekta, što omogućava lako održavanje. Fasada je projektovana u kompozitu od: aluminijuma, stakla, kamena i fasadne keramike, fasadnih elemenata savremenih materijala i njihove kombinacije, uključujući djelove ventilisane fasade. Materijalizacija fasadne obloge je granitna keramika na tipskoj fasadnoj potkonstrukciji „vjetrena fasada“, u kombinaciji sa polustrukturalnom fasadom na dijelovima gdje je predviđen kancelarijski prostor, u bojama Ref. RAL 7032 i Ref. RAL 7010. Ostavljena je mogućnost otvaranja pojedinih prozora, kako bi se obezbijedila prirodna ventilacija.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju objekata centralnih djelatnosti tj. objekata u funkciji sporta i rekreacije i objekta turizma – Resort hotel na lokaciji koju čini UP 10, podzona "A1", koja je formirana od katastarskih parcela br. 3868/7, 3868/29 i 3868/31 KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" – izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 048/20), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina planiranih objekata - *Event* sala sa nadzemnom garažom, Depadans hotela, Aneks hotela i Poslovni objekat od 30 317,04 m<sup>2</sup>, sa prethodno ostvarenom bruto površinom za objekat hotela "VOCO" sa bazenom, Ugostiteljski objekat i Sportsku dvoranu "VERDE COMPLEX" od 13 413,01 m<sup>2</sup> tj. ukupno za sve objekte na parceli 43 730,05 m<sup>2</sup> (planom propisano 50 019m<sup>2</sup>), indeksa zauzetosti 0,47 (planom propisano 0,6), indeksa izgrađenosti 1,22 (planom propisano 1,4), spratnosti objekata Po+P, P+4, Po+P+5 i Po+P+6 (planom propisano 7 etaža), obezbijedenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava ovlašćenog geodete o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnoj lokaciji tj. urbanističkoj parceli UP10 obezbijeden je kolski prilaz sa postojeće javne saobraćajnice koja je u katastarskoj evidenciji označena kao kat. parcela broj 3868/11 KO Donja Gorica, svojina 1/1 Glavni grad Podgorica.

Uvidom u List nepokretnosti br.6891 KO Donja Gorica - prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine dana 29.01.2025.godine utvrđeno je da je kat.parcela br.3868/7 u svojini „ČELEBIĆ CITY DOO u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.376 KO Donja Gorica - prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine dana 29.01.2025.godine utvrđeno je da su kat.parcela br.3868/29 i br.3868/31 u svojini „ČELEBIĆ“ DOO u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "Čelebić" d.o.o. i "Čelebić city" d.o.o, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenog od strane „ČELEBIĆ“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekata centralnih djelatnosti u funkciji sporta i rekreacije i objekat turizma – Resort hotel, na UP 10, podzona A1, koja je formirana od kat. parcela br. 3868/7, 3868/29 i 3868/31 K.O. Donja Goica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 048/20), 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, 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**

