



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: 05-332/25-2153/3
Podgorica, 20.02.2025. godine

“DADI EXPORT” d.o.o.

PODGORICA
Bul. Veljka Vlahovića bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:
- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-2153/3
Podgorica, 20.02.2025. 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 „DADI EXPORT“ d.o.o., za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Cont-ing“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na kat. parcelama br. 3847/20, 3846/3, 3844/2, 3847/21, 3845/2, 3844/1, 3844/3, 3845/1, 3844/4 KO Podgorica III, koje ulaze u sastav UP26, UP27 i UP28, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo Ljubović“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 19/09), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „DADI EXPORT“ d.o.o., na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Cont-ing“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.2.2025.godine u 10:58:33 + 01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na kat. parcelama br. 3847/20, 3846/3, 3844/2, 3847/21, 3845/2, 3844/1, 3844/3, 3845/1, 3844/4 KO Podgorica III, koje ulaze u sastav UP26, UP27 i UP28, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo Ljubović“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 19/09), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine 11 899,17m² (planom zadato 12 014,97m²), indeksa izgrađenosti 2,97 (planom zadato 3,00), površine pod objektom 2 001,25m² (planom zadato 2 002,50m²); indeksa zauzetosti 0,49 (planom zadato 0,50); spratnosti 2Po+P+4+Pk (planom zadato Su(Po)+P+4+Pk) - 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 05-332/25-2153/1 od 17.02.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „DADI EXPORT“ d.o.o. zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Cont-ing“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na kat. parcelama br. 3847/20, 3846/3, 3844/2, 3847/21, 3845/2, 3844/1, 3844/3, 3845/1, 3844/4 KO Podgorica III, koje ulaze u sastav UP26, UP27 i UP28, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo Ljubović“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 19/09), 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 građevniskoj 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 08-332/20-724/3 izdati dana 09.09.2020.godine od strane Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavnog grada; Urbanističko-tehničke uslove broj: D 08-332/20-724/4 izdati dana 09.09.2020.godine od strane Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavnog grada, Urbanističko-tehničke uslove broj: D 08-332/20-724/3 izdati dana 09.09.2020.godine od strane Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavnog grada, 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:

Planskim dokumentom je definisano da *urbanistička parcela može obuhvatiti i više urbanističkih parcela, a može se formirati i od dijela konkretne parcele (slučajevi dijeljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta) uz obezbeđenje direktne pristupačnosti sa javne površine. Parametri gradnje važe za novoformiranu parcelu u skladu sa tipom stanovanja i veličinom parcele koja je definisana za svaki tip.* Budući da se predmetna lokacija sastoji od dvije urbanističke parcele (UP26, UP27 i UP28) i površina novoformirane parcele iznosi 4 004,99m², važe uslovi za kolektivno stanovanje sa djelatnostima – tip S5. Ovaj tip stanovanja je planiran na urbanističkim parcelama površine veće od 3000m². Definisan je kao pretežna namjena u okviru koje je moguća izgradnja objekata u funkciji stanovanja i stanovanja sa djelatnostima ili samo djelatnosti. Stanovanje je moguće organizovati u slobodnostojećim objektima sa jednom ili više lamela.

U okviru objekta stanovanja i to u prizemlju moguća je organizacija djelatnosti. Djelatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da neugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine. Pre svega to su trgovina, ugostiteljstvo, usluge i sl.

Maksimalna spratnost u okviru ovog tipa je Su(Po)+P+4+Pk. Ukoliko se potreban broj parking mesta ne može ostvariti u jednoj podzemnoj etaži organizovati ga u više podzemnih etaža.

Ukoliko se u podrumskim odnosno suterenskim etažama organizuje garažiranje iste ne ulaze u obračun BGP.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Conting“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.2.2025.godine u 10:58:33 + 01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na kat. parcelama br. 3847/20, 3846/3, 3844/2, 3847/21, 3845/2, 3844/1, 3844/3, 3845/1 i 3844/4 KO Podgorica III, koje ulaze u sastav UP26, UP27 i UP28, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo Ljubović" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 19/09), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine 11 899,17m² (planom zadato 12 014,97m²), indeksa izgrađenosti 2,97

(planom zadato 3,00), površine pod objektom 2 001,25m² (planom zadato 2 002,50m²); indeksa zauzetosti 0,49 (planom zadato 0,50); spratnosti 2Po+P+4+Pk (planom zadato Su(Po)+P+4+Pk).

Objekat se sastoji od dvije lamele sa nezavisnim ulazima. U prizemlju objekta su planirani poslovni prostori. Na spratovima i u potkrovlju su predviđene stambene jedinice. Projektom su predviđene dvije podzemne etaže u funkciji garažiranja vozila sa tehničkim prostorijama i shodno namjeni podzemnih etaža, njihove površine ne ulaze u obračun ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta.

Dalje, Planskim dokumentom je definisano da je *minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele je 2m, ukoliko je u kontaktu parcela sa tipom stanovanja S1 i S2, ukoliko kontaktira sa parcelama na kojima je planirana izgradnja objekata tip S3, S4 i S5 minimalna udaljenost od susjedne parcele je 4m. Novi objekat je moguće postaviti i na granicu parcele, graditi ga kao dvojni ili objekat u nizu, ali uz međusobnu saglasnost susjeda i uz uslov da se prema susjedu ne mogu otvarati otvori. Dati uslovi važe za nadzemne etaže. Podzemne etaže se mogu graditi na 1m do susjedne parcele a u cilju obezbjeđenja potrebnog broja garažnih mjesta. Parkiranje se može organizovati u unutrašnjosti parcele ili kao upravno parkiranje sa manje prometnih ulica prema kojima je i građevinska linija planirana na 7m.*

Objekat je smješten u okviru građevinskih linija, koje su u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela udaljene 4,00m i u odnosu na saobraćajnice 3,00m i 7,00m shodno smjernicama i grafičkoj dokumentaciji iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom, a uvidom u 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:

Objekat oblikovati u skladu sa pozicijom, namjenom i okruženjem, u izgradnji koristiti prirodne materijale. Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krov u zavisnosti od odabranog krovnog pokrivača može biti i zasveden. Krovni pokrivač je crep, eternit, tegola ili neki drugi kvalitetan savremeni materijal. Obrada prozorskih otvora i vrata u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

Objekat je predviđen kao slobodnostojeći, jasnih proporcija i svedene forme. Fasade planiranog objekta su projektovane tako da vizuelno prikažu funkciju objekta kao i usklađenost sa okolinom. Materijalizacija je rađena u kombinaciji demita u RAL 7047 i RAL 7046 i bavalita u imitaciji drveta – Canada Walnut.. Fasadna bravarija je u antracit crnoj boji. Krov objekta je kosi, složeni, nagiba 23°.

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

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "DADI EXPORT" d.o.o., na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Cont-ing“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.2.2025.godine u 10:58:33 + 01'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na kat. parcelama br. 3847/20, 3846/3, 3844/2, 3847/21, 3845/2, 3844/1, 3844/3, 3845/1, 3844/4 KO Podgorica III, koje ulaze u sastav UP26, UP27 i UP28, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo Ljubović" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 19/09), Glavni grad Podgorica.

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



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, is written over the right side of the official seal.