



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: 05-332/25-5586/3
Podgorica, 09.07.2025. godine

CRNOGORSKI TELEKOM AD

PODGORICA

Bul. Pera Četkovića br.56

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: 05-332/25-5586/3
Podgorica, 09.07.2025. 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 „CRNOGORSKI TELEKOM“ AD Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Anni Engineering“ DOO Podgorica i „Plima Design“ Doo Tivat, ovjereno elektronskim potpisom dana 07.07.2025.godine u 01:25:01 + 02'00', za rekonstrukciju poslovnog objekta u postojećim gabaritima, na lokaciji koju čini kat.parcela br.1267 KO Podgorica I, Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „CRNOGORSKI TELEKOM“ AD Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Anni Engineering“ DOO Podgorica i „Plima Design“ Doo Tivat, ovjereno elektronskim potpisom dana 07.07.2025. godine u 01:25:01 + 02'00', za rekonstrukciju poslovnog objekta u postojećim gabaritima, na lokaciji koju čini kat.parcela br.1267 KO Podgorica I, Glavni grad Podgorica.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-5586/1 od 25.04.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „CRNOGORSKI TELEKOM“ AD Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Anni Engineering“ DOO Podgorica i „Plima Design“ Doo Tivat, ovjereno elektronskim potpisom dana 23.04.2025.godine u 14:17:11 + 02'00', za rekonstrukciju poslovnog objekta u postojećim gabaritima, na lokaciji koju čini kat.parcela br.1267 KO Podgorica I, 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 obaveznošću 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 – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-332/24-15927/4-2024 izdati dana 28.01.2025. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; 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.

Shodno smjernicama iz Urbanističko-tehničkih uslova br. 06-333/24-15927/4-2024 od 28.01.2025. godine izdatih od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, za predmetni objekat na lokaciji koju čini kat. parcela broj 1267 KO Podgorica I, Glavni grad Podgorica, predviđena je rekonstrukcija postojećeg objekta u okviru postojećih gabarita, a sve prema članu 109a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20, 086/22 i 04/23), kao i članu 36 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) kojim je definisano sljedeće: „Na postojećem objektu koji je izgrađen u skladu sa zakonom, može se, u okviru postojećeg gabarita, odobriti rekonstrukcija shodno njegovoj namjeni, koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta do privođenja lokacije prema namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu.“

Dostavljenim dopunjenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čini kat. parcela broj 1267 KO Podgorica I, Glavni grad Podgorica, planirana je rekonstrukcija poslovnog objekta MTKC u okviru postojećeg gabarita. Predmetni objekat nalazi se u naselju Novi grad kod mosta Blaža Jovanovića, na desnoj obali rijeke Morače. Parcela je

ograđena ulicama Svetlane Kane Radović istočno, Ivana Milutinovića zapadno i Bulevarom Sv. Petra Cetinskog sa sjeverne strane. Pristup objektu nalazi se sa sjeverne i južne strane za zaposlene a sa istočne i sjeverne strane za ostale korisnike.

Postojeći objekat izgrađen je u modernističkom duhu sa jasnim i naglašenim pravougaonim formama u vertikalnom gabaritu, sa pojavom nazubljene fasade u prizemlju objekta što unosi dinamiku u samom oblikovanju objekta. U prizemnom dijelu objekta jasno je uočljiva i skorijja intervencija na fasadi upotrebom bavalita u toplo sivoj i bijeloj boji, kao i promjena bravarije u većem dijelu. Suteran je dijelom kojim izlazi iz zemlje do oko jedne trećine vertikalnog gabarita tretiran zajedno sa etažom prizemlja, te djeluje skladno i usaglašeno na način da čini cjelinu. Nadstrešnica koja dodatno dominira svojom visinom je takođe naknadno obrađena bavalitom u bijeloj boji tako da zaokružuje ovu cjelinu i odvaja prizemni dio objekta od spratnih etaža. Na spratovima objekta imamo potpuno drugu pojavu koja upućuje na to da se ovaj dio objekta nalazi vjerovatno u izvornom obliku i materijalizacijom fasade. Naime, radi se o kamenoj fasadi sa vidnim intervencijama sanacije korišćenjem drugačijeg kamena u sličnoj boji, zatvaranjem pukotina fasadnim malterom i zaptivnim sredstvima kao i dodavanjem sistema klimatizacije u vremenu kada je to bilo neophodno. Svi otvori na istočnoj i zapadnoj fasadi su približno istih dimenzija pravilnog rasporeda. Na sjevernoj strani imamo dominaciju staklenih stijena sa dosta podjela koje su u stanju propadanja što od stvoriti što od zanemarivanja prilikom korišćenja. Sa unutrašnje strane su jako vidni tragovi točenja i vlage na svakoj od terasa. Slično je i sa uvučenim natkrivenim terasama na zapadnoj strani, ograde su oronule od atmosferskih uticaja i rđe, fasada dijelom u kamenu dijelom od staklenih prizmi kao ona na istočnoj strani, takođe. Krov je ravan i odvojen horizontalno atikom u odnosu na dio objekta ispod. Vertikalna atika je formirana obodom objekta iznad fasadnih zidova. Krovna terasa je zaštitna bitumenskom hidroizolacijom koja već pokazuje tragove pucanja i dotrajalosti.

Planirana rekonstrukcija se odnosi na oplemenjivanje i modernizaciju fasade, primjenom savremenih i trajnih materijala, uvođenjem zelenila, korekcijom otvora i ograda, što u konačnom predstavlja promjenu spoljnog omotača objekta tj. fasade. Spratnost postojećeg predmetnog objekta ogleda se kroz sedam etaža: suteran, prizemlje i pet spratova (Su+P+5). S obzirom na to da se radi o rekonstrukciji objekta u postojećim gabaritima, jedina promjena na površine se odnosi na etažama od I do V sprata gdje se nalazi terasa na sjevernoj strani objekta i njen prostor umanjuje na 1,23 m² u novoprojektovanom stanju.

Cilj rekonstrukcije je da savremenim izrazom i upotrebom odgovarajućih materijala stvori upečatljiv utisak poslovne zgrade koja ima svoj renome. Samim tim polazna osnova je da se fasada jednim dijelom oplemeni zelenilom i modernizuje savremenim materijalima koja u kombinaciji svijetlih i tamnih tonova sive i bijele boje korespondira sa svojim okruženjem. Koncept rekonstrukcije je takav da zgrada jasno komunicira sa okruženjem i stapa se u širu sliku lokacije pa je na taj način glavna odlika nove fasade objekta povezanost sa okolnim fizičkim strukturama. Naglašavanjem horizontalnih isturenih elemenata u fasadnoj plastici, te pravljenjem kontrasti sa povučenim djelovima u grafitno sivoj boji, nova fasada svojom formom stilski odgovara postojećoj susjednoj, koja joj je vrlo slična po gabaritu i na koju se na neki način nastavlja. Izdvajanjem bijelog kubusa ka bulevaru koji je odvojen vertikalnim brisolejima naglašava se njena monumentalnost i

sklad sa etažom prizemlja i betonskom bijelom atikom obodom cijelog objekta. Zapadna, dvorišna strana takođe naglašava horizontalne podjele dok se uvučene terase postavljaju u drugi plan i stvaraju dvije cjeline fasade. Odabirom fasadne plastike od HPL ploča u sistemu venitlisane fasade doprinosi se njenoj građevinskoj fizici na način što se zidovi ispod ove fasade oblažu kamenom vunom. Ostali nepokriveni dijelovi zidova se rade u sistemu demit fasade koji se boje grafitno sivom bojom i na taj način zajedno sa bravarijom koja se mijenja a planira u istoj boji stvara mirnoću i sklad.

Glavnu dinamiku na fasadi daju horizontalni elementi od HPL ploča na potkonstrukciji koji prate postojeću podjelu na fasadi. Stvaranjem pravilnih polja koja prate postojeće otvore dobijamo nove arhitektonske elemente koji će objektu dati novu originalnost i prepoznatljivost. Ovakvom podjelom stvara se percepcija više cjelina u jednoj i na taj način se naglašava horizontalna podjela kubusa imajući u vidu zatečenu formu kvadra. Na stepenišnom jezgru se planira uska silueta strukturalne staklene fasade sa otvaranjem samo jednog krila sa svakog podesta. Sjeverne terase i magacin se zatvaraju sistemom fasadnih montažnih zidova od gips cementnih tabli na potkonstrukciji preko kojih se vrši oblaganje HPL pločama. U ovom dijelu kao i u dijelu na metalnoj konstrukciji između svijetlo sivih polja HPL ploče su u bijeloj ili krem bijeloj boji teskture kamena. Otvor koji je predviđen u ovom dijelu se radi od *Galsroc X* ploča i zatavra HPL pločama u dezenu grafitno sivog metala. Brisoleji na zapadnoj strani koji zaklanjaju terase predviđeni su u bijeloj boji metalnog dezena od HPL komponenti dimezija 80x160mm kao i oni na istočnoj fasadi. Ograde na terasama zapadno su od crnih metalnih flahova. Bravarija na dijelu terasa grafitno sive boje kako bi se psotigao sklad sa demit fasadom u sitoj boji na tom dijelu drugog plana objekta. Prizemlje zapadne strane se izrađuje u demitu bijele i grafitno sive boje dok se na prelazu zida između suterena i prizemlja planiraju bijele mermerne poklopne ploče. Svi dijelovi fasade objekta se podižu i na taj način nadvisuju postojeću atiku na krovu. Tako se postiže parapetna ograda na krovnoj terasi koja služi za servisiranje antenskih i drugih predajnika i opeme koja se tamo nalazi. Izlaz na krov se rješava pomoću gips cementnih fasadnih tabli za spoljnu upotrebu – *Glasroc X* tablama, preko kojih se kao završni sloj nanosi bavalit u grafitno sivoj boji.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za rekonstrukciju poslovnog objekta MTKC u okviru postojećeg gabarita, na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 1267 KO Podgorica I, Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama iz Urbanističko-tehničkih uslova i projektnog zadatka investitora. Budući da je rekonstrukcija planirana u postojećem gabaritu postojećeg objekta koji je izgrađen u skladu sa zakonom u periodu prošlog vijeka, osnovni urbanistički parametri su ispoštovani.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „CRNOGORSKI TELEKOM“ AD Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Anni Engineering“ DOO Podgorica i „Plima Design“ Doo Tivat, ovjereno elektronskim potpisom dana 07.07.2025.godine u 01:25:01 + 02:00, za rekonstrukciju poslovnog objekta u postojećim gabaritima, na lokaciji koju čini kat.parcela br.1267 KO Podgorica I, Glavni grad Podgorica, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima.

Napomena: Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list cme Gore“, broj 75/18), neophodno je sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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

