



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: 05-332/25-1571/3
Podgorica, 21.03.2025. godine

"ELEKTRON" d.o.o. Podgorica

PODGORICA
Admirala Zmajevića 71

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: 05-332/25-1571/3
Podgorica, 21.03.2025. 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 „ELEKTRON“ d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO MLV“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na katastarskoj parcel br.183/1 KO Podgorica II, koja čini dio UP 3a-14, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 - zona 2 – izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 19/09), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „ELEKTRON“ d.o.o. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO MLV“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.3.2025.godine u 09:16:00 + 01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na katastarskoj parcel br.183/1 KO Podgorica II, koja čini dio UP 3a-14, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 - zona 2 – izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 19/09), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 2 383,03m² (planom zadato 2 384,25 m²), indeksa izgrađenosti 2,74 (planom zadato 2,75), površine pod objektom 425,29m² (planom zadato 433,50m²); indeksa zauzetosti 0,49 (planom zadato 0,50); spratnosti 2Po+P+4+Ps (planom zadato P+4+Ps) - 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: 05-332/25-1571/1 od 05.02.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, proslijeđen je zahtjev „ELEKTRON“ d.o.o. Podgorica od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO MLV“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na katastarskoj parcel br.183/1 KO Podgorica II, koja čini dio UP 3a-14, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 - zona 2 – izmjene i dopune“ („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 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 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 obavezno 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: 08-352/18-45 izdati dana 16.03.2018.godine od strane Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine; 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:

Shodno Planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u okviru površina za kolektivno stanovanje sa djelatnostima. U jednom objektu može biti organizovano više stambenih jedinica. Broj stambenih jedinica koje se mogu graditi u okviru jednog objekta, odnosno površina poslovnog prostora, uslovljena je ostvarenim brojem parking mjesta. Objekti mogu imati do maksimalno 25% komercijalnih djelatnosti u okviru planirane BRGP. Djelatnosti u ovim objektima se nalaze obavezno u prizemlju, a mogu zauzimati i prvi i drugi sprat objekta. Djelatnosti u ovim objektima podrazumijevaju komercijalne djelatnosti koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije i sl. Na parcelama u okviru ove namjene može se graditi jedan ili više kompleks-objekata. Objekte graditi kao slobodnostojeće ili kao objekte u nizu.

Dozvoljena spratnost objekta je P+4+Ps. Poslednja etaža se može graditi kao mansarda, potkrovlje ili povučeni sprat. Povučeni sprat umjesto potkrovlja predstavlja površinu završne etaže koja zauzima 2/3 do 3/4 spratne etaže. Objekat treba da sadrži suterenske i podzemne etaže, prije svega u vidu podrumskih ili garažnih prostora. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne ulaze u bilanse površina.

Ukoliko se na dvije parcele grade slobodnostojeći objekti, minimalno rastojanje objekata od zajedničke granice parcele je 3,00m. Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 10,00m.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO MLV“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.3.2025.godine u 09:16:00 + 01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na katastarskoj parcel br.183/1 KO Podgorica II, koja čini dio UP 3a-14, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3 i 4 - zona 2 – izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 19/09), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 2 383,03m² (planom zadato 2 384,25 m²), indeksa izgrađenosti 2,74 (planom zadato 2,75), površine pod objektom 425,29m² (planom zadato 433,50m²); indeksa zauzetosti 0,49 (planom zadato 0,50); spratnosti 2Po+P+4+Ps (planom zadato P+4+Ps). Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Projektom je predviđen slobodnostojeći objekat kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, spratnosti 2Po+P+4+Ps. U prizemlju su planirana tri poslovna prostora i odvojeni ulaz za stambeni dio objekta sa pratećim sadržajima. Na etažama, od prvog do četvrtog sprata planirano je po šest stambenih jedinica na etaži, dok su na povučenom spratu projektovane tri stambene jedinice. Ukupan broj stambenih jedinica u objektu je 27. Površine pod djelatnostima u objektu zauzimaju manje od 25% od ukupne BRGP objekta, dok povučeni sprat zauzima 3/4 površine spratne etaže. U objektu su predviđene dvije podzemne etaže, koje su prema namjeni garažni prostor sa tehničkim prostorijama. Shodno tome površine podzemnih etaža nisu uzete u obračun BRGP objekta. Za potrebe objekta obezbijeđeno je 34 parking mjesta u garaži i 2 parking mjesta na parceli, a sve ukupno 36 parking mjesta, što odgovara normativu za potreban broj parking mjesta.

Planirani objekat je svojim gabaritima postavljen u okviru građevinskih linija, koje su u odnosu na granice sa susjednim parcelama udaljene 3,00m, a u odnosu na javnu saobraćajnicu 6,00m. Objekat je u odnosu na bočne susjede pozicioniran na rastojanju od 12,15m i 4,56m. Na fasadi koja je udaljena 4,56m od susjeda nisu predviđeni otvori.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa zatom građevinskom linijom i osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta. Kolorit objekta uskladiti sa njegovom funkcijom, okolinom, građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima. Preovlađujući tonovi u svijetli. Prilikom projektovanja objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze. Nagib krovnih ravni iznosi najviše 28°.

Projektom je predviđen objekat koji je oblikovno planiran u vidu kompaktnih i jednostavnih korpusa, koji su oplemenjeni velikim fasadnim otvorima i materijalima koji su elegantni i nenametljivi. Arhitektonski izraz fasade zasnovan je na uklapanju u pejzažnu sliku, sa minimalističkim arhitektonskim izrazom, bez nenametljivih materijala. Fasada je predviđena u kombinaciji fasadnog izolacionog završnog sloja (demit) u bojama RAL 7048 – perla siva i RAL 7021 - crna i opeke. Fasadna opeka pruža zaštitni sloj od vremenskih uticaja i nudi kreativnu slobodu kao spoj modernog i tradicionalnog pri oblikovanju fasade. Nagib krovnih ravni je 6°.

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

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktor je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "ELEKTRON" d.o.o. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "STUDIO MLV" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.3.2025.godine u 09:16:00 + 01'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na katastarskoj parcel br.183/1 KO Podgorica II, koja čini dio UP 3a-14, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3 i 4 - zona 2 – izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 19/09), Glavni grad Podgorica.

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025) propisano je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaću se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku

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

