



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: 05-332/25-9864/3

Podgorica, 09.09.2025. godine

"Eliterra" d.o.o. Danilovgrad, Vladimir Vujović i Sandra Vojičić

Danilovgrad
Grbe bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.09.09
09:17:59 +02'00'

Dostavljeno:

- a/a,
- naslovu



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-9864/3

Podgorica, 09.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 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 „Eliterra“ d.o.o. Danilovgrad, Vladimira Vujovića i Sandre Vojičić za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.09.2025.godine u 08:16:11 + 02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta „EST ONE“ u okviru namjene – kolektivno stanovanje sa djelatnostima na dijelu UP3a-14, koju čini kat.parc. parcele 183/2 KO Podgorica II u obuhvatu DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 19/09), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Eliterra“ d.o.o. Danilovgrad, Vladimiru Vujoviću i Sandri Vojičić na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.09.2025.godine u 08:16:11 + 02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta „EST ONE“ u okviru namjene – kolektivno stanovanje sa djelatnostima na dijelu UP3a-14, koju čini kat.parc. parcele 183/2 KO Podgorica II u obuhvatu DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 19/09), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 3.614,89 od čega ukupne površine etaža koje ulaze u obračun BRGP – 2.156,25m² (planom zadato 2.158,00 m²); ukupne površine pod objektom – 383,21m² (planom zadato 392,50m² površine pod objektom); ostvareni indeks zauzetosti 0,49 (planom zadato 0,50), ostvareni ukupni indeks izgrađenosti 2,74 (planom zadato 2,75) spratnosti 2Po+P+4+Ps (planom zadato P+4+Ps uz mogućnost planiranja podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-9864/1 od 04.08.2025.godine Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se „Eliterra“ d.o.o. Danilovgrad, Vladimir Vujović i Sandra Vojičić, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 01.08.2025.godine u 12:45:18 + 02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta „EST ONE“ u okviru namjene – kolektivno stanovanje sa djelatnostima na dijelu UP3a-14, koju čini kat.parc. parcele 183/2 KO Podgorica II u obuhvatu DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 19/09), Glavni grad Podgorica. Dana 05.09.2025. godine dostavljena je dopuna idejnog rješenje arhitektonskog projekta ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.09.2025. godine u 08:16:11 + 02'00'.

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 obaveznost 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.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), utvrđeno je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke Izjave projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; ovjeren elaborat parcelacije; i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata u zaštićenoj digitalnoj formi.

Smjernicama iz planskog dokumenta DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 19/09), Glavni grad Podgorica, na UP3a-14 utvrđena je namjena – kolektivno stanovanje sa djelatnostima, indeks zauzetosti 0.5, indeks izgrađenosti 2.75, spratnost P+4+Ps uz mogućnost planiranja podzemnih etaža. Minimalan propisani broj parking mjesta je 1.1PM na 1 stan, odnosno 1PM na 50m² BRGP za djelatnosti, a minimalan procenat zelenila na parceli nije propisan. U pogledu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije, planom je propisano da oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagođeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će pružiti maksimalan komfor stanovanja. Posebnu pažnju obratiti na motive ugla kao vizuelno prepoznatljive elemente. Izgradnja erkera (ispusta, balkona) dozvoljena je na etažama iznad prizemne, I to na min. visini od 4.0m od kote terena ispod. Maksimalna veličina erkera je 0.8-1.0m i može se predvidjeti na maks.50% etaže. Ukoliko se na dvije parcele grade slobodnostojeći objekta, minimalno rastojanje objekata od zajedničke granice parcele je 3m. Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 10m. Nagib krovnih ravni iznosi max 28°. Posljednja etaža objekata može se graditi kao mansarda, potkrovlje ili povučen sprat. Povučeni sprat umjesto potkrovlja predstavlja površinu završne etaže koja zauzima 2/3 do ¾ spratne etaže. Na parceli je moguće planirati 75 stanova, dok je za dio parcele na kojoj se gradi objekat moguće planirati 20 stanova.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.09.2025. godine u 08:16:11 + 02'00', utvrđeno je da je planirana izgradnja stambeno-poslovnog objekta "EST ONE" u skladu sa namjenom iz planskog dokumenta – kolektivno stanovanje sa djelatnostima, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 3.614,89 od čega ukupne površine etaža koje ulaze u obračun BRGP – 2.156,25m² (planom zadato 2.158,00 m²); ukupne površine pod objektom – 383,21m² (planom zadato 392,50m² površine pod objektom); ostvareni indeks zauzetosti 0,49 (planom zadato 0,50), ostvareni ukupni indeks izgrađenosti 2,74 (planom zadato 2,75) spratnosti 2Po+P+4+Ps (planom zadato P+4+Ps uz mogućnost planiranja podzemnih etaža). Objekat je projektovan u okvirima propisanih građevinskih linija. Minimalni procenat zelenih površina na parceli planom nije propisan, a idejnim rješenjem je planirano ozelenjavanje u skladu sa smjernicama za uređenje zelenih površina. Kolski prilaz je obezbijeđen sa planirane saobraćajnice na kat.parc. 4140/1. Projektovano je 32 parking mjesta u garažama i 6PM na parteru, za 20 stanova i cca 258,46m² poslovanja što je u skladu sa UTU.

Arhitektonsko oblikovanje, volumeni i materijalizacija objekata su usklađeni sa ambijentalnim vrijednostima lokacije i projektovani su u savremenom izrazu. Objekat je u funkcionalnom i organizacionom smislu projektovan kao slobodnostojeći. Funkcijom objekta obezbjeđuje se visok nivo komfora u stanovanju i poslovanju.

Projektovano je sedam osnovnih tipova spoljnih zidova: fasadni zidovi sa završnom obradom od silikatnog maltera u sivoj boji (RAL7024 Graphite grey); u terakota boji (RAL2013 Terracotta); fasadni zidovi sa završnom obradom od fasadnih panela Max Exterior Compact (Ballerina); fasadni zidovi sa završnom obradom od fasadnih panela Max Exterior Compact (Stonehenge); fasadni zidovi sa završnom obradom od fasadnih panela Max Exterior Compact (Dark Cyber Grey); fasadni zidovi sa završnom obradom od fasadnih panela Max Exterior Compact (Fango); ukopani fasadni zidovi. Projektovani su dva osnovna tipa krovova: ravni krovovi i ravni zeleni krovovi sa konstrukcijom od armirano-betonske ploče sa odgovarajućim izolaterskim slojevima. Fasadna bravarija je predviđena od aluminijumskih profila sa termoprekidom. Bravarija je u boji RAL7016 Anthracite Grey. Kao zaštita od sunca predviđene su ALU roletne u boji RAL7016 Anthracite Grey.

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 podnosiocu zahtjeva „Eliterra“ d.o.o. Danilovgrad, Vladimiru Vujoviću i Sandri Vojičić, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.09.2025. godine u 08:16:11 + 02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta "EST ONE" u okviru namjene – kolektivno stanovanje sa djelatnostima na dijelu UP3a-14, koju čini kat.parc. parcele 183/2 KO Podgorica II u obuhvatu DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ ("Službeni list CG – opštinski propisi" br. 19/09), Glavni grad Podgorica, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkim parametarima (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).

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

Mirjana Đurišić
Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.09.09
09:59:24 +02'00'