



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  
Tel: +382 20 446 339

Broj: 05-332/24-13966/5

Podgorica: 31.12.2024. godine

„GEO-MASTER“ DOO

**BIJELO POLJE**  
Ulica III Sandžačke br.76

U prilogu ovog dopisa, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.



**MINISTAR**  
Slaven Radunović

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
Mirjana Đurišić

Mirjana Đurišić

Digitally signed by Mirjana  
Đurišić  
Date: 2024.12.31 11:14:00  
+0100'

Dostavljeno:

-Naslovu;  
-a/a.



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: 05-332/24-13966/5  
Podgorica, 31.12.2024. 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 i 86/22) 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 „GEO-MASTER” DOO iz Bijelog Polja, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Intesa group” d.o.o., ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 22.10.2024. godine u 15:31:36 + 02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na dijelu UP 11 i UP12, zona A5, urbanistička zona „A”, podzona A5, koje čini kat. parcele br. 4026/7 i 4026/8, u okviru izmena i dopuna u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice, Glavni grad Podgorica, donosi

## R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „GEO-MASTER” DOO iz Bijelog Polja, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane d.o.o. „INTESA GROUP” Bijelo Polje, ovjerenom elektronskim potpisom projektanta dana 22.10.2024. godine u 15:31:36 +02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na dijelu urbanističkih parcela UP11 i UP12, zona A5, čiji dio odgovara katastarskim parcelama br. 4026/7 i 4026/8 KO Donja Gorica, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice” („Službeni list Crne Gore”, br.48/20), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine 5 358,40m<sup>2</sup> (planom zadato 5 404m<sup>2</sup>); indeksa izgrađenosti 0,99 (planom dozvoljeno 1,00); površine pod objektom 1 791,15m<sup>2</sup> (planom zadato 2 144m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0,34 (planom zadato 0,40); spratnosti Po+P+2 – P+2 (planom zadato 3 nadzemne etaže) – 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 05-332/24-13966/1 od 22.10.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta dvog Ministarstva, obratio se „GEO-MASTER” DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Intesa group” d.o.o., ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 22.10.2024. godine u 11:58:39 + 02'00' za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na dijelu UP 11 i UP12, zona A5, urbanistička zona „A”, podzona A5, koje čini kat. parcele br. 4026/7 i 4026/8, u okviru izmena i dopuna u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice, Glavni grad Podgorica.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida u raspoložive spise predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sledećih 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 i 86/22), 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 („Službeni list Crne Gore” broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti sledeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/20-698 izdate 26.08.2020.godine od strane Sekretarijata za planiranje, uređenja prostora i zaštitu životne sredine - Glavni grada Podgorica; List nepokretnosti 5220 – prepis, br.101-956-25483/2020 od 06.07.2020.godine za katastarsku parcelu 4026/7 KO Donja Gorica, izdat od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Podgorica; List nepokretnosti 5221 – prepis, br. 101-919-53833/2023 od 20.12.2023.godine za katastarsku parcelu 4026/8 KO Donja Gorica, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Podgorica; Kupoprodajni ugovor sa notarskom oznakom UZZ.br.1870/2024 od 08.08.2024. godine, zaključen između Vratnica Veselina kao Prodavca I, Vučević Ljubinke kao Prodavca II, Caričića Ljubomira kao Prodavca III, Caričića Milenka kao Prodavca IV i „GEO-MASTER” DOO iz Bijelog Polja kao Kupca; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, Izjavu ovlašćenje geodetske organizacije o tačnoj lokaciji i idejno rješenje arhitektonskog projekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovano od strane d.o.o. „INTESA GROUP” Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.10.2024. godine u 15:31:36 +02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na dijelu urbanističkih parcela UP11 i UP12, zona A5, čiji dio odgovara katastarskim parcelama br. 4026/7 i 4026/8 KO Donja Gorica, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" ("Službeni list Crne Gore", br.48/20), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine 5 358,40m<sup>2</sup> (planom zadato 5 404m<sup>2</sup>); indeksa izgrađenosti 0,99 (planom

dozvoljeno 1,00); površine pod objektom 1 791,15m<sup>2</sup> (planom zadato 2 144m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0,34 (planom zadato 0,40); spratnosti Po+P+2 – P+2 (planom zadato 3 nadzemne etaže). Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Prema planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u okviru površina mješovite namjene, koje su predviđene za stanovanje i druge namjene. Dozvoljeni su stambeni objekti (porodično i višeporodično stanovanje), prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravlje i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, poslovni i kancelarijski objekti, objekti za smještaj turista. Planskim dokumentom je dozvoljeno udruživanje susjednih parcela iste namjene u cilju bolje organizacije prostora.

Predmet dopunjenog idejnog rješenja je poslovno-stambeni objekat, koji se sastoji od tri lamele. Lamela 1 je prema namjeni stambeno-poslovnog karaktera. U prizemlju lamele su predviđeni poslovni prostori, dok su na spratovima smještene stambene jedinice. Ulazi za stambeni i poslovni dio su nezavisni. Lamele 2 i 3 imaju isključivo stambenu namjenu na svim etažama. Lamela 1 je spratnosti Po+P+2, dok su lamele 2 i 3 spratnosti P+2. Namjena podzemne etaže je garaža.

Položaj građevinske linije prema obodnim saobraćajnicama je definisan u grafičkoj dokumentaciji planskog dokumenta, dok je građevinska linija prema susjednim parcelama na minimalnoj udaljenosti od 3,00m za predmetnu namjenu. Objekat je svojim gabaritima smješten u okviru građevinskih linija definisanim Planskim dokumentom. Iznad dijela prizemlja predviđena je nadstrešnica, koja je riješena u konstruktivnom smislu kao montažno-demontažna, od metalne konstrukcije.

**Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno 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:

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike planiranog naselja. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Objekat mora biti estetski i materijalno oblikovan na način koji će odgovarati njegovoj namjeni. Nagib krovnih ravni treba uskladiti sa klimatskim uslovima. Krovove raditi kose dvovodne, četvorovodne ili složene sa odgovarajućim nagibom i max.visinom nadzika 1,20 m, odnosno ravne, u skladu sa namjenom.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja utvrđeno je da je oblikovnost objekta prilagođena planiranoj namjeni. Za završnu obradu fasada predviđen je bavalit – u nijansama zemljanih tonova u kombiinjaciji sa kamenom. Planiran je kosi krov, nagibva 20°, a krovni pokrivač je crijep.

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

Kolski prilaz urbanističkoj parceli je obezbijeđen sa katastarske parcele 4082/1 površine 8875m<sup>2</sup> po kulturi nekategorisani putevi koja je u vlasništvu Crna Gora – subject raspolaganja Glavni grad Podgorica u obimu prava svojina 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "GEO-MASTER" DOO iz Bijelog Polja, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane d.o.o. "INTESA GROUP" Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.10.2024. godine u 15:31:36 +02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na dijelu urbanističkih parcela UP11 i UP12, urbanistička zona "A", podzona A5, čiji dio odgovara katastarskim parcelama br. 4026/7 i 4026/8 KO Donja Gorica, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" ("Službeni list Crne Gore", br.48/20), Glavni grad Podgorica, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine 5 358,40m<sup>2</sup> (planom zadato 5 404m<sup>2</sup>); indeksa izgrađenosti 0,99 (planom dozvoljeno 1,00); površine pod objektom 1 791,15m<sup>2</sup> (planom zadato 2 144m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0,34 (planom zadato 0,40); spratnosti Po+P+2 – P+2 (planom zadato 3 nadzemne etaže) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

Saglasno izloženom, odlučeno 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

Mirjana  
Đurišić

Digitally signed by  
Mirjana Đurišić  
Date: 2024.12.31 11:12:47  
+01'00'