



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-7116/2
Podgorica, 16.06.2025. godine

"Elite invest" d.o.o.

PODGORICA
Husinijskih rudara bb

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

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: 05-332/25-7116/2
Podgorica, 16.06.2025. 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 „Elite invest“ d.o.o., za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „CRTA“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.06.2025. godine u 07:22:40 + 02'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima TIP S4, na dijelu urbanističke parcele UP 84, koje čine kat.parcele br. 3832/1 i 3834 K.O. PODGORICA III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana izmjene I dopune „Zabjelo - Ljubović“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.19/09), Glavni grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Elite invest“ d.o.o. na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „CRTA“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.06.2025. godine u 07:22:40 + 02'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima TIP S4, na dijelu urbanističke parcele UP 84, koje čine kat.parcele br. 3832/1 i 3834 K.O. PODGORICA III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana izmjene I dopune „Zabjelo - Ljubović“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.19/09), Glavni grad Podgorica izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP= 6162.00 m² (planom propisano 6585.00 m²), indeks zauzetosti - 0,47 (planom propisano 0,50); indeks izgrađenosti 2,80 (planom propisano 3.00); spratnost objekta Su+Po+P+4+Pk (planom propisano Su+Po+P+4+Pk), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-7116/1 od 04.06.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Elite invest“ d.o.o., za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „CRTA“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.06.2025. godine u 07:22:40 + 02'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima TIP S4, na dijelu urbanističke parcele UP 84, koje čine kat.parcele br. 3832/1 i 3834 K.O. PODGORICA III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana izmjene I dopune „Zabjelo - Ljubović“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.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 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu –Urbanističko tehničke uslove izdate od strane nadležnog organa, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan Izmjene i dopune “Zabjelo - Ljubović” (Službeni list Crne Gore , op.prop.br.19/09), na lokaciji koju čini kat.parcele br. 3832/1 i 3834 K.O. Podgorica III, na dijelu urbanističke parcele UP 84 ukupne površine 2195.00 m² planirano je kolektivno stanovanje sa djelatnostima TIP S4.

Planom ovaj tip stanovanja planiran je na urbanističkim parcelama površine od 1000 - 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. Realizacija dijela prostora opredeljenog za djelatnosti je fazna i prepušta se investitoru. 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.

Ovim Idejnim rešenjem predviđena je izgradnja kolektivnog stambenog objekta. Teren je u padu. Na lokaciji nema izgrađenih objekata. Direktna kolski pristup je omogućen sa postojeće saobraćajnice. Ulasci u objekat organizovani su u odnosu na kotu

saobraćajnice po DUP-u (a.k.+44.00), pa je tako: kolski pristup na nivou Suterena, na koti +42.11mnv, kota poda prizemlja izdiguta je za 1m u odnosu na kotu saobraćajnice, pa je tako glavni ulaz u objekat na koti +45,00mnv. Sporedni pješački ulaz smješten je na I spratu, odnosno na koti sporedne, gornje saobraćajnice, i to na koti +48,60mn

Objekat je projektovan kao slobodnostojeći sa spratnošću Po+Su+P+4+Pk. Predmetni objekat je sačinjen iz garažnog prostora za parkiranje vozila, koji su smješteni u podrumskoj i suterenskoj etaži ukupno 74 PM sa parking mjestima na površini prizemlja. Uz njih se nalaze i tehničke prostorije potrebne za održavanje objekta. Na prizemlju se, pored komunikacija, nalaze spremište za bicikla i kolica, kao i poslovni apartmani. Na spratovima i potkrovlju nalazi se ukupno 46 stambenih jedinica. Krov je kosi i iznosi 23°. Fasadni zidovi objekta su od opekarskog bloka dimenzija 25/19/19, sa unutrašnje strane malterisanim cementnim malterom i u zavinosti od pozicije premazani disperzijom. U nižim zonama na fasadi zidovi su od opekarskog bloka dimenzija 25/19/19cm. Spoljašnja obrada zidova je demit fasada u nijansama bež i braon boje. Postojeći teren je u padu. Oko objekta predviđaju se pješačke staze, zelene površine sa sadnicama borova, javora, masline i ukrasnih žbunika.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rešavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinese se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. U objektima u kojima se prizemlje koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da predloženo idejno rješenje za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima TIP S4, na dijelu urbanističke parcele UP 84, koje čine kat.parcele br. 3832/1 i 3834 K.O. PODGORICA III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana izmjene I dopune "Zabjelo - Ljubović" ("Sluzbeni list Crne Gore- opštinski propisi br.19/09), projektovano od strane „CRTA“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.06.2025. godine u 07:22:40 + 02'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP= 6162.00 m² (planom propisano 6585.00 m²), indeks zauzetosti - 0,47 (planom propisano 0,50); indeks izgrađenosti 2,80 (planom propisano 3.00); spratnost objekta Su+Po+P+4+Pk (planom propisano Su+Po+P+4+Pk), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz Idejno rješenje priložena: Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima, elaborate parcelacije i izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Elite invest“ d.o.o. na idejno

rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „CRTA“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.06.2025. godine u 07:22:40 + 02'00', za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima TIP S4, na dijelu urbanističke parcele UP 84, koje čine kat.parcele br. 3832/1 i 3834 K.O. PODGORICA III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana izmjene I dopune "Zabjelo - Ljubović" ("Sluzbeni list Crne Gore- opštinski propisi br.19/09), Glavni grad Podgorica, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

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

