



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: 05-332/25-9216/2
Podgorica, 06.10.2025. godine

"KEYWORK ESTATE" DOO Podgorica

PODGORICA
Vojislavljevića 78

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: 05-332/25-9216/2
Podgorica, 06.10.2025. 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 „KEYWORK ESTATE“ DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane Dijalog.Arhitektura.Urbanizam d.o.o., za izgradnju poslovnog objekta izložbenog sajma, na lokaciji koju čini dio UP 38, zona B1, katastarske parcele 2994/2 i 2294/3 KO Donja Gorica, u zahvatu dopuna detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ (Službeni list Crne Gore " br.048/20), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „KEYWORK ESTATE“ DOO Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane Dijalog.Arhitektura.Urbanizam d.o.o., ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.07.2025.godine u 09:40:05 +02'00', za izgradnju poslovnog objekta izložbenog sajma, na lokaciji koju čini dio UP 38, zona B1, katastarske parcele 2994/2 i 2294/3 KO Donja Gorica, u zahvatu dopuna detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ (Službeni list Crne Gore " br.048/20), 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= 1847 m² (planom propisano 1847 m²), indeks zauzetosti - 0,32 (planom propisano 0,40); indeks izgrađenosti 1,0 (planom propisano 1,0); spratnost objekta Po+P+2 (planom propisano P+2), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta - 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) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-9216/1 od 22.07.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „KEYWORK ESTATE“ DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane Dijalog.Arhitektura.Urbanizam d.o.o., za izgradnju poslovnog objekta izložbenog sajma, na lokaciji koju čini dio UP 38, zona B1, katastarske parcele 2994/2 i 2294/3 KO Donja Gorica, u zahvatu dopuna detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ (Službeni list Crne Gore " br.048/20), 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 građevniskoj 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 – Urbanističko tehničke uslove, 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:

Smjernicama iz planskog dokumenta u zahvatu Izmjena i Dopuna detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" (Službeni list Crne Gore " br.048/20), Opština Podgorica, na lokaciji koju čini dio UP 38, zona B1, katastarske parcele 2994/2 i 2294/3 KO Donja Gorica, Opština Podgorica gdje je planiran objekat mješovite namjene.

Namjena prostora urbanističke parcele UP 38 zona B1 u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" u Podgorici definisana je kao (MN) površina za mješovitu namjenu. Površine za mješovite namjene MN su površine koje su predviđene za stanovanje i za 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, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, poslovni i kancelarijski objekti, objekti za smještaj turista, a u skladu sa Posebnim uslovima. Kao napomena planom su definisane moguće namjene u okviru namjena CD, MN i ostalih namjena, te treba voditi računa da se ne mogu dozvoljavati one namjene koje su isključene (ne pozivati se na sve namjene koje je definisao Pravilnik Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“ broj 24/10), a koje Plan nije predvidio.

Izjava Geodetske licencirane organizacije "Geo Pro" doo Podgorica dana 09.06.2025 da na osnovu idejnog rješenja i urbanističko-tehničkih uslova br. 08-332/22-150 od 16.02.2022. godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, potvrđujemo da planirani objekat se nalazi u okviru urbanističke parcele broj 38, zona B1, koja se nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" („Službeni list CG“, br. 048/20). Geodetska organizacija izjavljuje da: urbanistička parcela broj 38 sastoji se od sljedećih katastarskih parcela: katastarskih parcela 2994/2, 2994/3 i dio KP 4080/1 (koja nije parcelisana). Koliki pristup urbanističkoj parceli broj 38 obezbijeđen je sa njene jugoistočne strane, putem saobraćajnice Bulevar 21. maj, odnosno iz katastarske parcele 4080/1. Površina urbanističke parcele broj 38, obračunata na osnovu koordinata tačaka iz UT uslova, iznosi 1.863 m². Prema katastarskoj grafici i numerici: Površina KP 2994/2 iznosi 1.517 m².

na kojoj je upisana pomoćna zgrada površine 443 m². Površina KP 2994/3 iznosi 330 m², na kojoj je upisana porodična stambena zgrada površine 120 m². Ukupna površina KP 2994/2 i KP 2994/3 iznosi 1.847 m², dok razliku do ukupne površine UP38 (16 m²) čini dio KP 4080/1.

Na predmetnoj lokaciji nalaze dva objekta, koja su evidentirana u LN 2515, oba spratnosti dvije eteže. Oba objekta su planirana za rušenje. Prije početka izgradnje novog objekta, na osnovu Elaborata o rušenju potrebno je ukloniti postojeće objekte. Lokacija je oivičena sa jugoistočne strane bulevarom, sa zapadne strane javnom saobraćajnicom koja je u izgradnji, sa sjeverne strane grupacijom postojećih objekata, dok je sa jugozapadne strane oivičena lokacijom za gradjenje u vlasništvu istog investitora a na kojoj je u toku izgradnja poslovnog objekta, u skladu sa prijavom gradnje 091-PG-162 od 11.07.2024.

Ukupna površina UP 38 koju definišu UTU je 1863 m² od čega je 1847 m² u vlasništvu investitora Keywork doo Estate, dok je: 16 m² u vlasništvu Vlade Crne Gore (dio kat pazele bulevara 4080/1 KO Donja Gorica). S obzirom da se može graditi na dijelu urbanističke parcele, 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 umanje za nedostajući dio urbanističke parcele. Imajući u vidu sljedeće da se dio kat pazele bulevara 4080/1 KO Donja Gorica, koji ulazi u UP 38, već koristi kao trotoar bulevara, da je saobraćajni prilaz predmetnoj parceli obezbijeđen preko sekundarne javne saobraćajnice koja je završnoj fazi izvođenja zaključeno je da nedostajući dio parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu.

Saobraćajni prilaz - objektu se ostvaruje sa planom definisane sekundarne saobraćajnice koja je paralelna sa magistralnim putem Podgorica - Cetinje. Imajući u vidu da je isti vlasnik susjedne UP 37 planirana je interna saobraćajnica koja se nadovezuje na susjedno saobraćajno rješenje čime se ukida postojeći priključak na magistralu. Uz sjevernu fasadu objekta planirana je kolska rampa širine 3.5 m sa nagibom od 12% kojom je obezbijeđen kolski silazak u podzemnu etažu. Planirano je nadzemno parkiranje, neposredno ispred ulaza u objekat uz sjeveroistočnu fasadu objekta. Broj nadzemnih parking mjesta je 14 gdje imamo ravan teren, dok je broj parking mjesta u garaži 27, što čini ukupan broj od 41 parking mjesta, invaliditetom je 3, u skladu sa normativom od 5% PM od ukupnog broja.

Prostorna organizacija i sadržaji objekta mješovite namjene – projektovan je poslovni objekat - izložbeni salon specijalizovane opreme. Objekat je organizovan kroz tri nadzemne i jednu podzemnu etažu. **U podzemnoj etaži -1** planiran je ekonomski ulaz za objekat, to jest planira se silazak dostavnog vozila za specijalizovanu opremu. Imajući u vidu specifičnu namjenu visina podzemne etaže je 5.15m. Specijalizovana oprema se preko podruma teretnim liftom dostavlja do etaža objekta. Kapacitet graraže na -1 je 27 PGM. U podzemnoj etaži osim gražiranja vozila i tehničkih prostorija planiran je i magacin za dostavu i skladištenje specijalizovane opreme. **Na prizemlju** je organizovan glavni ulaz za korisnike objekta, na istočnoj fasadi. Centralni prostor prizemlja objekta čini hol duple spratne visine. U holu je kod ulaza planiran info pult. **Prve dvije etaže** su planirane kao otvoreni izložbeni prostor za specijalizovanu opremu. Oprema je izložena na enterijerskim elementima koji si podignuti od poda za 10 do 100 cm. Dio druge etaže je opredijeljen za servis opreme. Veza između etaža ostvaruje se jednim stepeništem i sa dva lifta. Liftovi su orjentisani ka stepenišnom jezgru, jedan je namijenjen za dostavu specijalizovane opreme, a drugi za korisnike i zaposlene. Visine nadzemnih etaža su 4.50m za prizemnu etažu i 4.10m za spratove. **Krov** je neprohodan ravan krov, na krovu objekta planiran je servisni izlaz i tehničke prostorije. Spratna visina podignutog dijela je 2.2m, što se smatra visinom tehničke etaže koja ne ulazi u spratnost objekta

Materijalizacija i Oblikovanje – Predmetni objekat je projektovan u armirano betonskoj konstrukciji sačinjenoj od skeletnog Sistema AB stubova sa dva AB jezgra. Fasadni zidovi će biti ozidani u blok opeci, dok će finalna obrada fasade pretežno biti izvedena od kompozitnih montažnih ploča na podkonstrukciji. Za spratove objekta predlažu se keramičke ploče tipa laminam u bijeloj boji ili adekvatna alternativa. Ostakljene površine objekta su predviđene u fasadnoj stolariji od aluminijumskih profila sa termopan staklom i termoprekidom, stop sol, niskoemisionim staklima. Boja stakla je blago zelena. Predloženi RAL stolarije je: 7016- antarcit siva. Materijalizacija krova je sa šljunčanom završnom obradom. Posebna pažnja je posvećena obradi ulazne fasade. U okviru fasadne bravarije planirani su brisoleji u boji i materijalizaciji fasade. Oblikovanje objekta je

formirano kao jednostavna svedena cjelina, kompaktnog volumena u skladu sa namjenom i funkcionalnim zahtjevima, a sa ciljem postizanja homogene slike planiranog naselja. Kubusi nadzemnih etaža, planirani u svjetlijoj nijansi a horizontalni kontinuirani trakasti prozori ostvaruju dovoljno svjetlosti za slobodne izložbene prostore, posebno uz zenitalno osvjetljenje kubusa. Kolorit objekta je usklađen sa njegovom funkcijom, okolinom i klimatskim karakteristikama. Kolska saobraćajnica je u završnom sloju predviđena u asfaltu ili betonskoj kocki, adekvatnog tonaliteta boje, sa bočnim ivičnjacima. Dio pješačkih staza je u kamenoj kocki, a ostale pješačke površine su predviđene u kamenim rezanim štokovanim pločama položenim u cementni malter.

Elementi uređenja terena – Koncept uređenja terena zasniva na zelene površine zauzimaju 543 m² od ukupne lokacije, što zadovoljava standard da min 20% parcele treba da bude pod zelenilom. Jedan dio lokacije ka bulevaru planiran je za ozelenjavanje a ostale prilazne zone su predviđene u žbunastim zasadima gdje mogu biti upotrebljeni i cvjetni aranžmani od visokodekorativnih biljnih vrsta. Pored autohtonih biljnih vrsta, koristiti i vrste otporne na ekološke uslove sredine, u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima, kao i uslovima sredine i ambijentom.

Planom oblikovanje prostora i objekata i materijalizacija - Urbanističko – tehnički uslovi (UTU) za urbanističku parcelu definišu se građevinskom i regulacionom linijom, indeksom zauzetosti parcele, maksimalnom BGP objekta i maksimalnom visinom i spratnošću objekta, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, br. 24/10 i 33/14).

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike planiranom 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 nadzlitka 1,20 m, odnosno ravne, u skladu sa namjenom.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da idejno rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene - poslovni objekat izložbeni salon na lokaciji koju čini dio UP 38, zona B1, katastarske parcele 2994/2 i 2294/3 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.048/20), Opština Podgorica, projektovano od strane „Dijalog.Arhitektura.Urbanizam“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.07.2025. godine u 09:40:05 + 02'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP= 1847 m² (planom propisano 1847 m²), indeks zauzetosti - 0,32 (planom propisano 0,40); indeks izgrađenosti 1,0 (planom propisano 1.0); spratnost objekta Po+P+2 (planom propisano P+2), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

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 "KEYWORK ESTATE" DOO Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane Dijalog.Arhitektura.Urbanizam d.o.o., ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.07.2025. godine u 09:40:05 +02'00', za izgradnju poslovnog objekta izložbenog sajma, na lokaciji koju čini dio UP 38, zona B1, katastarske parcele 2994/2 i 2294/3 KO Donja Gorica, u zahvatu dopuna detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" (Službeni list Crne Gore " br.048/20), 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

