



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: 05-332/25-6313/2
Podgorica, 17.06.2025. godine

„VHM DEVELOPMENT“ d.o.o. iz Podgorice

Podgorica
Ulica Veliše Mugoše br.4

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: 05-332/25-6313/2
Podgorica, 17.06.2025. 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 „VHM DEVELOPMENT“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio Arka“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 14.05.2024.godine u 10:42:22 + 02'00', za izgradnju objekata individualnog stanovanja sa više stanova (ISV) Emerald Garden Residence u Zagoriču, Glavni grad Podgorica, na urbanističkim parcelama: 5c-143, 5c-145, 5c-146, 5c-147, 5c-305 i 5c-306, koje čine katastarske parcele: 665/36, 665/3, 665/4, 665/34, 665/29 i 665/30, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3-4, zona 2“, KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „VHM DEVELOPMENT“ d.o.o. iz Podgorice na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio Arka“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 14.05.2024.godine u 10:42:22 + 02'00', za izgradnju objekata individualnog stanovanja sa više stanova (ISV) Emerald Garden Residence u Zagoriču, Glavni grad Podgorica, na urbanističkim parcelama: 5c-143, 5c-145, 5c-146, 5c-147, 5c-305 i 5c-306, koje čine katastarske parcele: 665/36, 665/3, 665/4, 665/34, 665/29 i 665/30, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3-4, zona 2“, KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 22.236,18m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 14.815,16m², (planom zadato 15.003,00m²); ukupni indeks izgrađenosti 1.68 (planom zadato 1.75); površine pod objektom 4.136,70 m² (planom zadato 4.287,50m²); indeks zauzetosti 0.50 (planom zadato 0.50); spratnosti Po+P+2+Pk (planom zadato P+2+Pk uz mogućnost planiranja podzemnih etaža) - 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).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-6313/1 od 14.05.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „VHM DEVELOPMENT“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio Arka“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 14.05.2024.godine u 10:42:22 + 02'00', za izgradnju objekata individualnog stanovanja sa više stanova (ISV) Emerald Garden Residence u Zagoriču, Glavni grad Podgorica, na urbanističkim parcelama: 5c-143, 5c-145, 5c-146, 5c-147, 5c-305 i 5c-306, koje čine katastarske parcele: 665/36, 665/3, 665/4, 665/34, 665/29 i 665/30, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3-4, zona 2“, KO Podgorica II, 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 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 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 br.08-352/15-472 od 06.08.2015.godine izdati od strane Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine, 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.

Shodno planskom dokumentu, u pogledu namjene predmetna lokacija se nalazi u okviru površina predviđenih za individualno stanovanje sa više stanova, što predstavlja prelazni tip stanovanja, između individualnog i kolektivnog tipa, ali se zbog povećane spratnosti i većeg broja stanova (pa i time porodica) u okviru jednog objekta, može svrstati u tip kolektivnog stanovanja. Planskim dokumentom je dozvoljeno ukupnjavanje parcela do maksimalne površine određene planom, što za predmetnu namjenu iznosi 4000m².

Građevinske linije definisane su planskim dokumentom, rastojanjem u odnosu na regulacionu liniju ili odstojanjem u odnosu na osovinu saobraćajnice, i predstavljene su na grafičkom prilogu 07 „Plan regulacije i nivelacije“. Minimalno odstojanje objekta: od bočnih građevinskih granica parcele je 2.5m ili 1.5m uz saglasnost susjeda; od zadnje granice parcele je 5m ili 3.5m uz saglasnost susjeda. Ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda 7m,

na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija (kupatilo, hodnik), a ukoliko je rastojanje veće od 7m dozvoljeno je i otvaranje prozora stamvenih prostorija. Podzemne etaže mogu se graditi i van zadatih građevinskih linija, a u granicama urbanističke parcele.

Planirano je da se parkiranje rješava u okviru parcele i to u garažama u sklopu objekta, i to po principu: stanovanje 1 stan = 1.1PM; trgovina na 50m² BRGP = 1PM; poslovanje na 50m² BRGP = 1PM.

U pogledu smjernica za uređenje zelenih površina, nije propisan minimalni procenat zelenila, ali je predviđeno zelenilo uz kolektivno stanovanje u vidu blokovskog zelenila sa otvorenim zelenim površinama i visokim stepenom ozelenjenosti.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 05-332/25-6313/1 od 14.05.2025. godine, projektovanog od strane „Studio Arka“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 14.05.2024.godine u 11:42:22 + 02'00', za izgradnju objekata individualnog stanovanja sa više stanova (ISV) Emerald Garden Residence u Zagoriču, Glavni grad Podgorica, na urbanističkim parcelama: 5c-143, 5c-145, 5c-146, 5c-147, 5c-305 i 5c-306, koje čine katastarske parcele: 665/36, 665/3, 665/4, 665/34, 665/29 i 665/30, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3-4, zona 2“, KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica, konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja objekata individualnog stanovanja sa više stanova (ISV), ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 21.439,04m² od čega ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 22.236,18m² od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 14.815,16m², (planom zadato 15.003,00m²); ukupni indeks izgrađenosti 1.68 (planom zadato 1.75); površine pod objektom 4.136,70 m² (planom zadato 4.287,50m²); indeks zauzetosti 0.50 (planom zadato 0.50); spratnosti Po+P+2+Pk (planom zadato P+2+Pk uz mogućnost planiranja podzemnih etaža). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju. Prema UTU i planskom dokumentu dozvoljeno je ukupnjavanje parcela namijenjenih za ISV do maksimalne površine od 4000 m². U odnosu na navedeno, urbanističke parcele koje su dio kompleksa su parcele su grupisane tako da je ispunjen parametar iz planskog dokumenta u pogledu površina ukupljenih urbanističkih parcela, pa su formirane 3 zone sa 3 objekta i to:

1. UP 5c-146 i UP 5c-305 (ukupno 3436 m²) – Objekat A
2. UP 5c-147 i UP 5c-306 (ukupno 3140 m²) – Objekat B
3. UP 5c-145 i UP 5c-143 (ukupno 1999 m²) – Objekat C

Svi urbanistički parametri su u tom smislu ispunjeni za svaku od 3 pojedinačne zone, u skladu sa planskim dokumentom.

Objekat je svojim gabaritima smješten u okviru građevinskih linija koje su definisane planskim dokumentom.

Parkiranje je na nivou kompleksa predviđeno u garažama u okviru objekta i ostvareno je 157 parking mjesta što je u skladu sa propisanim smjernicama iz plana.

U okviru lokacije obezbijeđeno je 39% zelenih površina uz adekvano pejzažno uređenje u skladu sa smjernicama iz plana.

Shodno navedenom a uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) kao i sa drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Urbanističko-tehničkim uslovima i planskim dokumentom, u pogledu oblikovanja i materijalizacije, propisano je sljedeće: Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagodjeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovaraju ih materijala i tehnologija koji e pružiti maksimalan komfor stanovanja.

Uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da je kompleks projektovan u savremenom izrazu. Za materijalizaciju objekta se koriste kvalitetni materijali, i to u kombinaciji savremenih i tradicionalnih. Fasade objekte projektovane su kao ventilisane, sa termoizolacionim slojem debljine 10cm. Kao završna fasadna obloga projektovani su kompozitni paneli tipa Laminam ili ekvivalentni i to: osnovna fasada – Laminam – Calce – Antracite ili ekvivalent; horizontalni elementi – Laminam – Natural – Pietra di Savoia Perla ili ekvivalent.

Ograde na terasama objekata su projektovane od laminiranog stakla u parsol sivoj boji. Kao element u funkciji zasjene, ali i očuvanja intimnosti formirani su vertikalni elementi od aluminijumskih profila 2x20cm, koji se pružaju kroz dvije etaže, završno plastificirani u dekoru drveta / tamni hrast. Krov objekta i potkrovnna etaža projektovani su od jedinstvenog materijala, limenih panela proizvođača Prefa tipa Romb 44x44cm , u boji P.10 prefa bijela ili ekvivalentnoj. Manji potporni zidovi i žardinjere, u okviru kompleksa završno su obrađeni u više različitih materijala: prirodnom kamenu, natur betonu. Fasadna bravarija projektovana je od profila drvo/aluminijum. Sa spoljašnje strane profila nalazi se aluminijumski dio profila, u RAL-u 9010, dok se sa unutrašnje strane nalazi drvo, u sivom tonu. Projektovanju uređenja terena kompleksa EMERALD Garden RESIDENCE pristupljeno je sa velikom pažnjom na: Karakter kompleksa: u skladu sa ekskluzivnim karakterom kompleksa, planirane su visokodekorativne zelene površine sa karakternim drvećem, žbunjem, perenama i travnjacima; Odnos zimezelenih i listopadnih biljaka, i to oko 70% listopadnih i oko 30% zimzelenih. Fokus je na listopadnim vrstama izuzetne dekorativnosti koje se odnose na sezonske promjene prilikom cvjetanja i jesenje kolorite listova, a koje na taj način daju dinamiku prostoru i povećavaju interesantnost pejzaža. Čuvanje vizura odnosno otvaranje pogleda ka kompleksu sačuvano je nižim biljkama, a zaklanjanje vizure ka susjedima postignuto je većim drvećem. Uz pješačku tartan stazu duž cijelog kompleksa planirane su niže vrste zelenila, kombinovane sa perenama u nijansama ljubičasto-lila boje. Na ovaj način je upotpunjen užitak i osjećaj ušuškanosti, a opet sačuvana vizura ka okruženju. Sve zelene površine koje su u kontaktu sa pločom u parteru (Zeleni krovovi), tehnološki će se rješavati kao intenzivni ili poluintenzivni. Za Zelene krovove predviđena su sistemska rešenja prema pravilima struke, tehnologija i specijalizovani supstrati, u zavisnosti od tipa Zelenog krova i nosivosti AB ploče. U centralnoj zoni dvorišta nalaze se dublje žardinjere u cilju formiranja sloja zemlje dovoljnog za formiranje bogatog zelenila.

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 „VHM DEVELOPMENT“ d.o.o. iz Podgorice na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio Arka“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 14.05.2024.godine u 10:42:22 + 02'00', za izgradnju objekata individualnog stanovanja sa više stanova (ISV) Emerald Garden Residence u Zagoriču, Glavni grad Podgorica, na urbanističkim parcelama: 5c-143, 5c-145, 5c-146, 5c-147, 5c-305 i 5c-306, koje čine katastarske parcele: 665/36, 665/3,

665/4, 665/34, 665/29 i 665/30, u zahvatu DUP-a „Zagorič 3-4, zona 2“, KO Podgorica II, 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

