



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih  
smjernica u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23-10945/4  
Podgorica, 08.04.2024. godine

**VESKO ĐURIŠIĆ**

**PODGORICA**

Ul. Crnogorskih serdara 19

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



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 za sprovođenje državnih  
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 09-332/23-10945/4  
Podgorica, 08.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 Veska Đurišića iz Podgorice, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Golden projekt“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 29.03.2024.godine u 10:08:40 + 01'00', za izgradnju poslovno stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 9 i UP 9a, koje čine kat.parcele br.3644/8, 3644/9 i 3644/10 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.32/18), Glavni grad Podgorica, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** podnosiocu zahtjeva Vesku Đurišiću iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Golden projekt“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 29.03.2024.godine u 10:08:40 + 01'00', za izgradnju poslovno stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 9 i UP 9a, koje čine kat.parcele br.3644/8, 3644/9 i 3644/10 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.32/18), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 3.433,07m<sup>2</sup>, od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 2.486,41m<sup>2</sup> (planom zadato nadzemno 2.542,00m<sup>2</sup>); indeksa izgrađenosti 1.97 (planom zadato 2.0); površine pod objektom 635,30m<sup>2</sup> (planom zadato 635,50m<sup>2</sup> pod objektima); indeksa zauzetosti 0.5 (planom zadato 0.5); spratnosti Po+P+3 (planom zadato P+3 sa mogućnošću organizovanja 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: 09-332/23-10945/1 od 28.12.2023.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se Vesko Đurišić iz

Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Golden projekt“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.12.2023.godine u 19:39:41 + 01'00', za izgradnju poslovno stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 9 i UP 9a, koje čine kat.parcele br.3644/8, 3644/9 i 3644/10 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.32/18), Glavni grad Podgorica.

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, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja 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 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/21-803 izdate 27.07.2021. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni Grad Podgorica; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-815 izdate 26.04.2023. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni Grad Podgorica; List nepokretnosti br.7576 KO Podgorica III, prepis br.101-919-15732/2024 od 26.03.2024.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine, za kat.parcele br.3644/8, 3644/9 i 3644/10 KO Podgorica III; 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.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 09-332/23-10945/3 od 29.03.2024. godine, projektovanog od strane „GOLDEN PROJECT“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 29.03.2024. godine u 10:08:40 +01'00', utvrđeno je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja poslovno - stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 3644/8, 3644/9 i 3644/10 KO Podgorica III, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UP9 i UP9a, u zahvatu DUP-a "Titex" ("Službeni list CG", opštinski propisi br. 32/18) Glavni grad Podgorica, ukupne površine 1271m<sup>2</sup>. U skladu sa navedenim, na predmetnoj lokaciji je planiran objekat ukupne bruto razvijene građevinske površine ukupne bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 3.433,07m<sup>2</sup>, od čega ukupne bruto površine nadzemnih etaža 2.486,41m<sup>2</sup> (planom zadato nadzemno 2.542,00m<sup>2</sup>); indeksa izgrađenosti 1.97 (planom zadato 2.0); površine pod objektom 635,30m<sup>2</sup> (planom zadato 635,50m<sup>2</sup> pod objektima); indeksa zauzetosti 0.5 (planom zadato 0.5); spratnosti Po+P+3 (planom zadato P+3 sa mogućnošću organizovanja podzemnih etaža). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjericama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju. Objekat je u odnosu na teren izdignut za 20 cm, i prizemlju se pristupa sa zapadne strane tj. sa strane glavne saobraćajnice. Poslovni prostori na prizemlju su orjentisani dvostrano, sa ulaznim dijelom na zapadnoj strani i sa otvorima na istočnoj strani, a osvijetljeni su velikim staklenim površinama. Poslovni prostori i stambene jedinice na spratovima su orjentisane na zapadnoj strani objekta, odnosno izlaze na prednju fasadu dok se na istočnoj, zadnjoj fasadi nalaze horizontalne komunikacije. Podrum se nalazi ispod cijelog objekta i u istom je smještena jedna tehnička prostorija i parkiranje za 44 automobila organizovano kroz garažu dok su na parceli organizovana 4 parking mjesta što ukupno čini 48 parking mjesta od kojih je na 13 pozicija parking mjesta predviđena ugradnja sistema „Makaza“ tip MULTIBASE 2072i-195. Prema tome, zadovoljene su ukupne potrebe parkiranja predviđene UT uslovima za mirujući saobraćaj na predmetnoj lokaciji.

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Smjericama za oblikovanje i materijalizaciju propisano je da oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta. Materijalizacijom objekata obezbijediti

ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju zaštitu objekata. Krovove objekata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta. Preporučuju se kosi, dvovodni ili viševodni, kao i zasvedene forme u skladu sa oblikovanjem objekta i primjenjenim materijalima, a kod komplikovanijih formi objekta i kombinovani. Krovovi objekata mogu se planirati i kao ravni, prohodni ili neprohodni sa svim potrebnim slojevima izolacije. Maksimalni nagib krova je 25°.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da je prilikom projektovanja posebna pažnja posvećena formiranju autentičnog likovnog i oblikovnog rješenja objekta. Planirani arhitektonski volumeni doprinose savremenijoj i homogenoj slici naselja. Fasada je planirana u „demit“ sistemu debljine 7, 10 i 14 cm, u najvećoj mjeri tonirana u i bež boji - RAL 1001, sa naglašenim elementima u boji imitacija drveta - BAUMIT 0432 ili približno, dok su na prednjoj fasadi nalaze naglašeni vertikalni elementi tonirani u bijeloj boji - RAL 9010 i bež boji - RAL 1001. Na bočnim fasadama i zadnjoj fasadi nalaze se naglašeni horizontalni i vertikalni elementii tonirani u bijeloj boji - RAL 9010 i boji antracita, tj. RAL 7016. Spoljna vrata i prozori su od od aluminijumske bravarije u antracit boji - RAL 7016. Krov je čelični nagiba 250 obložen sendvič panelima 10cm.

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

Uvidom u List nepokretnosti br.7576 KO Podgorica III, prepis br.101-919-15732/2024 od 26.03.2024.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine, utvrđeno je da su kat.parcele br.3644/8, 3644/9 i 3644/10 KO Podgorica III, u svojini Đurišić Veska, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Vesku Đurišiću iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Golden projekt“ DOO Podgorica, ovjerenom elektronskim potpisom dana 29.03.2024.godine u 10:08:40 + 01'00", za izgradnju poslovno stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 9 i UP 9a, koje čine kat.parcele br.3644/8, 3644/9 i 3644/10 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.32/18), Glavni grad Podgorica, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniškoj 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. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh