



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: 05-332/25-2967/3  
Podgorica, 01.04.2025. godine

**REZIDENT DOO**

**PODGORICA**

Ul. Moskovska br.169/C2

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-2967/3  
Podgorica, 01.04.2025. 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, 86/22 i 4/23), člana 159 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 „Rezident“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Biro 81000“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.03.2025.godine u 08:27:18 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čini UP 13, zona B, podzona B1 koju čine kat. parcele br.2876/1 i 2877/1 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“, broj 48/20), Glavni grad Podgorica, donosi

## RJEŠENJE

**Daje se saglasnost** podnosiocu zahtjeva „Rezident“ Doo Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „BIRO 81000“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.3.2025.godine u 08:27:18 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na katastarskim parcelama br.2876/1 i 2877/1 KO Donja Gorica, koje čine UP 13, u zoni B, podzoni B1, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ (Službeni list Crne Gore“, broj 48/20), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 3 223,48m<sup>2</sup> (planom zadato 3 231,00 m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 0,99 (planom zadato 1,00), površine pod objektom 1 120,41m<sup>2</sup> (planom zadato 1 130,80m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0,34 (planom zadato 0,35); spratnosti 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 05-332/25-2967/1 od 28.02.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Rezident“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Biro 81000“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.02.2025.godine u 10:57:16 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čini UP 13, zona B, podzona B1 koju čine kat. parcele br.2876/1 i 2877/1 KO Donja Gorica, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za

zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" (Službeni list Crne Gore", broj 48/20), 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 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 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, 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 obavezno 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 glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-2072 izdati dana 22.11.2023. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica; List nepokretnosti br.6698 KO Donja Gorica prepis br.101-919-10656/2025 izdat dana 28.02.2025.godine od strane Uprave za nekretnine za kat. parcele br. br.2876/1 i 2877/1 KO Donja Gorica; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Shodno Planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u okviru površina za mješovite namjene, koje su predviđene za stanovanje i druge namjene. U okviru ove namjene dozvoljeni su: stambeni objekti, 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.

Spratnost objekata je data u skladu sa namjenom kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Za predmetnu lokaciju maksimalna dozvoljena spratnost je 3 nadzemne etaže.

Građevinske linije (GL) planiranih objekata na urbanističkoj parceli definisane su grafički i opisno. U zonama za koje GL nisu definisane grafički primjenjuje se pravilo: GL prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 3,00m. GL prema zelenim površinama, kanalu i površinama za poljoprivredu su na udaljenosti 2,50m, a udaljenost objekta od pristupnog puta (prilaza) je 2,50m.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „BIRO 81000“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.3.2025.godine u 08:27:18 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na katastarskim parcelama br. 2876/1 i 2877/1 KO Donja Gorica, koje čine UP 13, u zoni B, podzoni B1, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" (Službeni list Crne Gore", broj 48/20), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta mješovite namjene, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 3 223,48m<sup>2</sup> (planom zadato 3 231,00 m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 0,99 (planom zadato 1,00), površine pod objektom 1 120,41m<sup>2</sup> (planom zadato 1 130,80m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0,34 (planom zadato 0,35); spratnosti P+2 (planom zadato 3 nadzemne etaže).

Projektom je predviđen slobodnostojeći objekat, spratnosti P+2. Na prizemlju, u zoni ka bulevaru, odnosno jugo-istočnoj i zapadnoj strani, projektovani su poslovni prostori različitih struktura. Na sjevernoj strani je formirana lamela, u funkciji stanovanja. Na prvom i drugom spratu objekta su predviđene stambene jedinice. Stambene jedinice su prema strukturi projektovane kao garsonjere, jednosobni, dvosobni i trosobni stanovi. Projektom su predviđene ukupno 32 stambene jedinice.

Svojim gabaritima objekat je pozicioniran u okviru građevinskih linija, koje su udaljene 3,00m i 5,00m od granica urbanističke parcele, a sve prema smjernicama iz Planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Mirujući saobraćaj je riješen na površinskom parking prostoru, u okviru urbanističke parcele. Obezbijeđeno je 53 parking mjesta, što odgovara normativu, koji je propisan Planskim dokumentom.

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 nadzitka 1,20 m, odnosno ravne, u skladu sa namjenom.

Oblik urbanističke parcele i planirane saobraćajnice definišu trougaonu formu planiranog objekta, gdje se formira unutrašnji atrijum. Fasada objekta je kombinacija bijelih horizontala završno obrađenih kontaktnom termoizolavanom fasadom i listela od

cigle u dvije nijanse – crne u prizemlju i sive na spratovima. Cigla na fasadi crpi se kao asocijacija na industrijski – poslovni kontekst i reinterpretira monohromatskim tonovima u zajedničku ideju o poslovanju i stanovanju. Fasade su označene urednim tipskim rasterom otvora na dnevnim sobama i lođama. Nagib krova je 7%.

Bravarija je aluminijumska u antracit boji na poslovnom i stambenom dijelu objekta. Na spratovima i na prizemlju u zoni stanovanja predviđena je ugradnja vanjskih roletni u antracit boji na elektromotorni pogon. Bravarija u dijelu atrijuma je predviđena kao zid-zavjesa sa profilima u sivoj boji. Ograda iznad bijelih horizontalnih parapeta predviđena je kontinualno na visini od 110cm kao rukohvat u bijeloj boji.

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

Uvidom u List nepokretnosti br.6698 KO Donja Gorica prepis br.101-919-10656/2025 izdat dana 28.02.2025.godine od strane Uprave za nekretnine utvrđeno je da su kat. parcele br. br.2876/1 i 2877/1 KO Donja Gorica, u svojini Milić Momčila, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Rezident“ Doo Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Biro 81000“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 27.03.2025.godine u 08:27:18 + 01'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čini UP 13, zona B, podzona B1 koju čine kat. parcele br.2876/1 i 2877/1 KO Donja Gorica, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice“ (Službeni list Crne Gore“, broj 48/20), 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).

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđeno je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

Saglasno izloženom, sprimjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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**

