



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: 05-332/24-1287/3, veza: br. 05-332/24-1292/3  
Podgorica, 08.05.2024. godine

„SPECTRUM GROUP“, D.O.O.

Adresa: Mahala bb  
ZETA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradila

Načelnica Direkcije

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.



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: 05-332/24-1287/2, veza: 05-332/24-1292/2  
Podgorica, 08.05.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu " SPECTRUM GROUP" D.O.O. Zeta za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene MN, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža :  $824,49+2.436,56=3.261,05$  m<sup>2</sup> , urađenog od strane privrednog društva „NIK COM " D.O.O. Podgorica,elektronski ovjeren dana 10.04.2024. u 13:09, +02'00', na urbanističkim parcelama br. UP 22 i UP23 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, na kat. parcelama br.3626/2 i 3626/3 sve K.O. Podgorica III, Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 32/18), donosi

## R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „SPECTRUM GROUP“ D.O.O. Zeta na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene MN, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža :  $824,49+2.436,56=3.261,05$  m<sup>2</sup> , urađenog od strane privrednog društva „NIK COM " D.O.O. Podgorica,elektronski ovjeren dana 10.04.2024. u 13:09, +02'00', na urbanističkim parcelama br. UP 22 i UP23 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, na kat. parcelama, br: 3626/2 i 3626/3 sve K.O. Podgorica III, Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore „ opštinski propisi, br. 32/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: za UP22 - indeks zauzetosti 0,49 (Planom propisan : 0,50), indeks izgrađenosti 1,99 (Planom propisan 2,00), spratnosti objekta : G+P+3 (Planom propisana spratnost : G+P+3), za UP23 - indeks zauzetosti 0,49 (Planom propisan 0,50), indeks izgrađenosti 1,97 (Planom propisan 2,00), spratnost objekta: G+P+3 (Planom propisana spratnost: G+P+3), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prključkom lokaciji i objektu.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica arhitekture sledeće dokaze: Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi i Ugovor o zajedničkom ulaganju u izgradnju objekta mješovite namjene sa notarskom oznakom, br. UZZ br. 1461/2023 od 09.08. 2023. Godine, zaključen između " Horizont Investment Group" D.O.O.Podgorica, kao ugovorača i suinvestitora I, Pavličić Milije kao ugovorača i suinvestitora II i " Spectrum Group " D.O.O. Zeta kao suinvestitora i ugovorača III.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku

dokumentaciju i raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.al.1 i 2, tač. 2-6 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, propisano 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.

Uvidom u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta - Detaljni urbanistički plan „Titex“, ovo ministarstvo, Direktor za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene MN, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža : 824,49+2.436,56=3.261,05 m<sup>2</sup>, urađenog od strane privrednog društva „NIK COM“ D.O.O. Podgorica,elektronski ovjeren dana 10.04.2024. u 13:09, +0200, na urbanističkim parcelama br. UP 22 i UP23 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, na kat. parceli broj: 3626/2 K.O. Podgorica III, Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi, br. 32/18), izrađeno u skladu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: za UP22 - indeks zauzetosti 0,49 (Planom propisan : 0,50), indeks izgrađenosti 1,99 (Planom propisan 2,00), spratnosti objekta : G+P+3 (Planom propisana spratnost : G+P+3), za UP23 - indeks zauzetosti 0,49 (Planom propisan 0,50), indeks izgrađenosti 1,97 (Planom propisan 2,00), spratnost objekta: G+P+3 (Planom propisana spratnost: G+P+3), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim saobraćajnim prključkom lokaciji i objektu.

Naime, uvidom u planski dokument - Detaljni urbanistički plan „TITEX“, propisane su smjernice u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovni urbanistički parametri, a to je:

#### SEPARAT SA URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA

U skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora, urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge. U daljem tekstu date su bliže smjernice za sprovođenje plana.

#### Uslovi za parcelaciju

Kao osnov za izradu Izmjena i dopuna DUP-a poslužila je topografsko katastarska podloga koja je potpisana i ovjerena od strane nadležnog organa. Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Na grafičkom prilogu "Parcelacija, nivelacija i regulacija" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela. Prilikom izrade plana parcelacije vođeno je računa o vlasničkoj strukturi zemljišta. Izmjene su se javile u dijelu usklađivanja postojeće katastarske parcelacije i trasa saobraćajnica koje uokviruju urbanističke blokove. Regulacija



ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Predloženi grafički plan parcelacije predstavlja rješenje na osnovu kojeg će se sprovesti planski dokument. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

Građevinska linija definiše liniju do koje se može graditi i definisana je grafički na prilogu parcelacije. Građevinska linija za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na saobraćajnicu, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1,00m od susjedne parcele. Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.

### Smjernice za primjenu plana

Uslovi su urađeni po urbanističkim parcelama i po namjenama planiranog prostora, što daje mogućnost jednostavnijeg tumačenja i primjene Plana. Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije mogu sagledati mogućnosti konkretnog prostora. Sve parcele su posebno numerisane. Da bi se dobila cjelovita slika o stanju lokacije iz plana, obavezno treba proučiti grafičke priloge koji daju osnovne informacije o lokaciji. U tekstualnom i tabelarnom dijelu se nalaze bliže odrednice i mogućnosti tražene lokacije. Vrijednosti BGP, površina pod objektom i spratnosti iskazane u tabelarnom dijelu su maksimalne vrijednosti, što znači da mogu biti i manje po potrebi investitora. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar. Građevinska linija se utvrđuje u odnosu na regulacionu liniju i osovinu saobraćajnice, a predstavlja liniju do koje je moguća gradnja. Ukoliko vlasnici ne žele da ulaze u nove investicije i grade nove objekte planirane umjesto postojećih na istoj parceli, nisu obavezni da to rade. Postojeći objekat može se zadržati u postojećem gabaritu i spratnosti. U slučaju izgradnje planiranog objekta umjesto starog, moraju se poštovati

građevinske linije na grafičkom prilogu. U razradi plana za svaku lokaciju se izdaju urbanističko-tehnički uslovi iz plana sa bližim podacima o lokaciji. Za veće planirane komplekse i eventualne javne sadržaje treba u skladu sa Zakonom uraditi idejna rešenja koja bi orijentaciono definisala prostor i bila ulaz za izradu tehničke dokumentacije. Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama-lamelama, obavezna je izrada idejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije. Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja. Urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu se udruživati u okviru iste namjene ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje planskih parametara zadatu namjenu. Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" („Sl. List CG, br.24/10 i i 33/14") i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

### Smjernice za izdavanje urbanističko tehničkih uslova:

Uslovi za objekte na površinama za mješovitu namjenu:

U zoni DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je dogradnja i nadgradnja postojećih objekata i izgradnja novih uz ispunjavanje propisanih uslova.

### Planirani objekti:

Mješovita namjena planirana je uz gradsku saobraćajnicu-budući bulevar Vojislavljevića. Minimalna površina urbanističke parcele je 600 m<sup>2</sup>. U okviru ove namjene planirana je izgradnja pretežno poslovnih objekata. Daje se mogućnost projektovanja stanovanja u



okviru objekata uz uslov da maksimalna površina stambenog prostora u odnosu na poslovni ne bude veći od 50 % ukupne površine objekta. Spratnost objekata data je u grafičkom prilogu i tabeli uz mogućnost izgradnje podruma ili suterena za garažni prostor. Horizontalni i vertikalni gabarit je dat tabelarno.

Ukoliko podrumске i suterenske etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se tehnički servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina ( magacini, ostave, poslovni prostori). Građevinska linija na urbanističkim parcelama na kojima je planirana nova izgradnja definisana je u grafičkom prilogu "Koordinate građevinskih linija". Građevinska linija prema susjednim parcelama je na min. 2,0 m. Ukoliko nema uslova za planiranje slobodnostojećih objekata na adekvatnom rastojanju, predvidjeti spajanje objekata odnosno gradnju dvojnih objekata ili objekata u nizu; Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova. Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele. Ako se suterenska ili podrumска etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1,00m do susjedne parcele. U izgradnji objekata treba koristiti savremene materijale i likovne izraze. Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno a što treba podržati adekvatnom tehničom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.

Maksimalni Indeks zauzetosti 0,5. Maksimalni Indeks izgrađenosti 2,0.

#### Uslovi za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata:

U načinu projektovanja i izgradnje objekata ovog tipa potrebno je pratiti elemente reljefa i konfiguracije terena; Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine; Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz postovanje 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 potrebnu zaštitu objekata. Krovove objekata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta. Preporučuju se kosi krovovi, dvovodni ili viševodni, kao i zasvedene forme u skladu sa oblikovanjem objekta i primjenjenim materijalima, a kod komplikovanijih formi objekata i kombinovani. Krovovi objekata mogu se planirati i kao ravni, prohodni ili neprhodni sa svim potrebnim slojevima izolacije. Nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Maksimalni nagib krova je 25°. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Uvidom u List nepokretnosti 8289-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Podgorica III, utvrđeno je pravo svojine „ Horizont Investment group „ D.O.O. Podgorica, sa unijetom zabilježbom u koloni „ G „ Lista nepokretnosti 8289-prepis, notarskog zapisa Ugovora o zajedničkom ulaganju u izgradnju objekta mješovite namjene sa notarskom oznakom, br. UZZ br. 1461/2023 od 09.08. 2023. godine, zaključen između "Horizont Investment Group " D.O.O.Podgorica, kao ugovorača i suinvestitora I, Pavličić Milije kao ugovorača i suinvestitora II i " Spectrum Group " D.O.O. Zeta kao suinvestitora i ugovorača III. U navedenom Ugovoru, data je saglasnost ugovorača da sva buduća dokumentacija, vezana za izgradnju predmetnog objekta iz ovog Ugovora, a naročito uključujući dozvolu za gradnju, odnosno odobrenje za građenje i prijava građenja glasi na

ime Suinvestitora III - Spectrum Group \* D.O.O. Zeta, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91. st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ( list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za izdavanjem saglasnosti "SPECTRUM GROUP" D.O.O.Zeta na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene MN, sa mogućnošću fazne izgradnje, ukupne BRGP podzemnih i nadzemnih etaža :  $824,49 + 2.436,56 = 3.261,05$  m<sup>2</sup> , urađenog od strane privrednog društva „NIK COM \* D.O.O. Podgorica, elektronski ovjeren dana 10.04.2024. u 13:09, +02'00', na urbanističkim parcelama br. UP 22 i UP23 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, na kat. parcelama br. 3626/2 i 3626/3 sve K.O. Podgorica III, Glavni grad Podgorica („Službeni list Crne Gore „, opštinski propisi, br. 32/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: za UP22 - indeks zauzetosti 0,49 (Planom propisan : 0,50), indeks izgrađenosti 1,99 (Planom propisan 2,00), spratnosti objekta : G+P+3 (Planom propisana spratnost : G+P+3), za UP23 - indeks zauzetosti 0,49 (Planom propisan 0,50), indeks izgrađenosti 1,97 (Planom propisan 2,00), spratnost objekta: G+P+3 (Planom propisana spratnost: G+P+3), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim prključkom lokaciji i objektu.

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

Obradila:

Načelnik Direkcije,

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

*Nataša Pavićević*

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



*MINIĆ SINIŠA*