



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: 05-332/24-15527/2  
Podgorica, 13.02.2025. godine

**VUKOTA RADULOVIĆ**

**PODGORICA**

Ul. Baja Pivljanina 1

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



**MINISTAR**  
Slaven Radunović

Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTA**

Mirjana Đurišić

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 glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-15527/2  
Podgorica, 13.02.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i 237 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 Radulović Vukote iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Lineaars“ DOO Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.11.2024.godine u 23:57:28 + 01'00', za nadogradnju objekta mješovite namjene faza 2, na lokaciji na dijelu UP G 1.4, zona G, blok 1, koju čini kat.parcela br. 3684/2 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 032/18), Glavni grad Podgorica, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** podnosiocu Radulović Vukoti iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Lineaars“ DOO Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.11.2024.godine u 23:57:28 + 01'00', za nadogradnju objekta mješovite namjene faza 2, na lokaciji na dijelu UP G 1.4, zona G, blok 1, koju čini kat.parcela br. 3684/2 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 032/18), Glavni grad Podgorica, u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna podzemna i nadzemna BRGP= 3.126,03 m<sup>2</sup> (nadzemno ostvareno 2.509,32 m<sup>2</sup>, podzemno ostvareno 616,71 m<sup>2</sup>; planom zadato maks. nadzemno 2.681,22 m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti 1,88 (planom zadato 2,0), indeks zauzetosti 0,47 (planom zadato 0,70); spratnost objekta G+P+3 (planom zadato P+3); obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkoj parceli i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-15527/1 od 26.11.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Radulović Vukota iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Lineaars“ DOO Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.11.2024.godine u 23:57:28 + 01'00', za nadogradnju objekta



mješovite namjene faza 2, na lokaciji na dijelu UP G 1.4, zona G, blok 1, koju čini kat.parcela br. 3684/2 KO Podgorica III,u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 032/18), 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 utvđuje 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.

Shodno članu 237 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), građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeks zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/18-641 izdate 27.11.2018. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice i idejno rješenje arhitektonskog projekta za nadogradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 032/18), Glavni grad Podgorica, na



lokaciji koju čini UP G 1.4, zona G, blok 1, koju obrazuje kat.parcela br. 3684/2 KO Podgorica III, planirana je mješovita namjena (MN). Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Mogu se organizovati objekti stambeno -poslovnog karaktera u okviru kojih će se stanovanje organizovati na višim etažama, a poslovanje u prizemlju. Moguće je graditi i objekte samo poslovanja ili objekte u kombinaciji poslovanja i stanovanja.

Maksimalna spratnost objekta je data u odnosu na veličinu parcele i pripadnosti parcele određenoj zoni ili bloku. U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža (broj etaža pod zemljom nije ograničen) već je u skladu sa uslovima lokacije. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun BRGP. Maksimalni urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena i površina planiranih objekata i drugo, dati su u tabelarnom prikazu po urbanističkim parcelama. Konkretno, za predmetnu lokaciju maksimalan indeks izgrađenosti je 2.0, indeks zauzetosti 0.7, a maksimalna dozvoljena spratnost je P+3. Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja etaža pod zemljom.

Kotu poda prizemlja objekta postaviti u skladu sa nivelacijom saobraćajnice u kontaktu, kotama postojećih susjednih objekata, kao i kotama terena u neposrednom okruženju. Maksimalna kota prizemlja objekta u odnosu na saobraćajnicu odnosno okolni teren može biti 1m. Za obračun visine građevine, mjerene između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi: za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m; za stambene etaže do 3,5 m; za poslovne etaže do 4,5 m; izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m.

U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr. Fasade objekata su predviđene od kvalitetnog i trajnog materijala. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Planom je propisano da ukoliko postoji zahtev ili potreba korisnika postojeći objekti, pod uslovom da nisu prekoračili planom zadate parametar, mogu se nadograditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara definisanih za namjenu u okviru koje se nalaze. Idejnim rješenjem planira se nadogradnja postojećeg objekta u vidu nadogradnje dva sprata na kojima je predviđeno poslovanje kao namjena.

Postojeći objekat, koji je predmet rekonstrukcije-nadogradnje, je mješovite namjene-poslovno stambeni, spratnosti G+P+1 i predstavlja Fazu-1. Glavni ulaz u objekat je na prizemnoj etaži na koti 0.00. Vertikalna komunikacija povezuje podrumsku i spratnu etažu za ulaznom prizemnom etažom. U objektu je predviđen i transportni lift koji je lociran na samom uglu objekta gde se nalazi i ulaz u garažu. Broj parking mjesta predhodnom fazom-1 planiran je i izveden (19PM) i ista su pozicionirana u podrumskoj podzemnoj garaži, dok je za Fazu-2 predviđeno takođe 19 PM koja su planirana na parteru u okviru predmetne lokacije. Time je ukupni broj parkinga mjesta za fazu-1 i fazu-2 38 PM, što je



u skladu sa uslovima iz planskog dokumenta. Objektu je obezbijeđen pristup za lica smanjene pokretljivosti.

Nadogradnja, odnosno Faza-2 je nastavak prethodne faze, gdje se objektu daju još dvije etaže (sprat 2 i sprat 3). Funkcija Faze 2-su poslovni apartmani koji su predviđeni za smještaj i poslovanje zaposlenih u objektu. Naime, na etaži-sprat 2 predviđeno je 8 poslovnih apartmana, dok se na spratu 3 nalazi 7 poslovnih apartmana.

U oblikovnom smislu nadogradnja se nadovezuje na postojeće rješenje objekta. Likovnost netransparentnog dijela naglašava horizontalnost objekta, dok transparentna fasada daje igru svejtlosti i sijenke. Netransparentni dio u većem dijelu je obložen kompak fasadom, toniranom prema tabeli svijetlim bojama, dok su pojedine partije obložene kamenom. Krov je dvovodni, kosi, ovičen antikama. Na istom su predviđeni krovni paneli RAL 3009, dok su na fasadi predviđeni paneli prema ton karti light gray 104.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za nadogradnju objekta mješovite namjene-Faza 2, na lokaciji koju čini UP G 1.4, zona G, blok 1, koju obrazuje kat.parcela br. 3684/2 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 032/18), Glavni grad Podgorica, projektovano od strane „LINEAARS“ Doo Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.11.2024. godine u 23:57:28 + 01'00', u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna podzemna i nadzemna BRGP= 3.126,03 m<sup>2</sup> (nadzemno ostvareno 2.509.32 m<sup>2</sup>, podzemno ostvareno 616,71 m<sup>2</sup>; planom zadato maks. nadzemno 2.681,22 m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti 1,88 (planom zadato 2,0), indeks zauzetosti 0,47 (planom zadato 0,70); spratnost objekta G+P+3 (planom zadato P+3); obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkoj parceli i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, ovaj Direktorat konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 032/18), Glavni grad Podgorica.

Uvidom u List nepokretnosti br.6877 KO Podgorica III- elektronski prepis od 12.02.2025.godine, sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine, utvrđeno je da je kat.parcela br.3684/2 KO Podgorica III, u svojini Radulović Vukote, 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 Radulović Vukoti iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Lineaars“ DOO Cetinje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.11.2024.godine u 23:57:28 + 01'00', za nadogradnju objekta mješovite namjene faza 2, na lokaciji na dijelu UP G 1.4, zona G, blok 1, koju čini kat.parcela br. 3684/2 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 032/18), 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 građevničkoj 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 GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Mirjana Đurišić**

