



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: 05-332/24-16254/9
Podgorica, 29.12.2025. godine

"SAS Company" d.o.o. Podgorica

PODGORICA
Ul. Marka Miljanova br.55

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



Broj: 05-332/24-16254/9
Podgorica, 29.12.2025. 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 “SAS Company” d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Čovjek i prostor” d.o.o. Podgorica, za rekonstrukciju - dogradnju depadansa hotela Boscovich 4*, koji je planiran na katastarskim parcelama broj 3584/1, 3584/2, 3584/3, 3584/4, 3584/5, 3585/1, 3585/2 i 3586/3 KO Podgorica II, koje odgovaraju dijelu UP3 i dijelu UP4, u zahvatu UP-a “Nova Varoš - Blok H” („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi” br. 15/11), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva “SAS Company” d.o.o. Podgorica, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Čovjek i prostor” d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.12.2025. godine u 14:49:13 +01'00', za rekonstrukciju - dogradnju depadansa hotela Boscovich 4*, koji je planiran na katastarskim parcelama broj 3584/1, 3584/2, 3584/3, 3584/4, 3584/5, 3585/1, 3585/2 i 3586/3 KO Podgorica II, koje odgovaraju dijelu UP3 i dijelu UP4, u zahvatu UP-a “Nova Varoš - Blok H” („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi” br. 15/11), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine etaža podzemno i nadzemno 1.729,16m² (planom zadato 1.805,25m²), maksimalna površina pod objektom 234,66m² (planom zadato 235,00 m²), spratnosti P+4+Ps (planom zadato P+4+M) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/24-16254/7 od 26.09.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se “SAS Company” d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Čovjek i prostor” d.o.o. Podgorica, za rekonstrukciju - dogradnju depadansa hotela Boscovich 4*, koji je planiran na katastarskim parcelama broj 3584/1, 3584/2, 3584/3, 3584/4, 3584/5, 3585/1, 3585/2 i 3586/3 KO Podgorica II, koje odgovaraju dijelu UP3 i dijelu UP4, u zahvatu UP-a “Nova Varoš - Blok H” („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi” br. 15/11), 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 ovlašćenja 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 obaveznost 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, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dostavljeno izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Čovjek i prostor“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.12.2025. godine u 14:49:13 +01'00', za rekonstrukciju - dogradnju depadansa hotela Boscovich 4*, koji je planiran na katastarskim parcelama broj 3584/1, 3584/2, 3584/3, 3584/4, 3584/5, 3585/1, 3585/2 i 3586/3 KO Podgorica II, koje odgovaraju dijelu UP3 i dijelu UP4, u zahvatu UP-a "Nova Varoš - Blok H" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 15/11). Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena rekonstrukcija - dogradnja depadansa hotela Boscovich 4*, ukupne bruto razvijene građevinske površine etaža podzemno i nadzemno 1.729,16m² (planom zadato 1.805,25m²), maksimalna površina pod objektom 234,66m² (planom zadato 235,00 m²), spratnosti P+4+Ps (planom zadato P+4+M) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Uvidom u važeći planski dokument utvrđeno je da je oblikovna analiza bloka zasnovana na naslijeđenoj fizičkoj strukturi. Takođe, planom je predviđena dogradnja i nadogradnja tako da se osigura usklađenost sa okolnim objektima u pogledu oblikovanja, građevinske linije a posebno visine. Planom je za predmetne urbanističke parcele predviđena spratnost 2Po+P+4+M - gdje je M za 1/3 širine objekta, od ulične fasade, povučena etaža, dok su orijentacioni horizontalni gabariti dati u grafičkim prilogima plana. Prema grafičkom prilogu "Oblici intervencija" na predmetnim urbanističkim parcelama planirana je rekonstrukcija postojećeg uličnog objekta ili uklanjanje i izgradnja novog prema zadatim urbanističkim parametrima. Bruto površine po objektima date su orijentaciono. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno da se objekat nalazi u okviru definisanih nadzemnih građevinskih linija te da su ispoštovani orijentacioni gabariti zadati na osnovu površina urbanističkih parcela.

Shodno navedenom, utvrđeno je da je planirani objekat svojom visinom, odnosom prema građevinskoj liniji i oblikovanjem usklađen sa okolnim objektima.

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 formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata

treba da poštuje ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Uvidom u dostavljeno izmijenjeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektom predviđena rekonstrukcija - dogradnja postojećeg hotela na urbanističkim parcelama UP3 i UP4 u zahvatu UP-a "Nova Varoš - Blok H" u Podgorici. Planirani objekat je spratnosti Po+P+4+Ps, namijenjen ugostiteljsko - hotelskom poslovanju. Planirani depadans hotela je povučen u odnosu na prethodno stanje objekta kao i u odnosu na fasadu postojećeg hotela sa kojim čini jedinstvenu cjelinu. Podzemna garaža je povezana sa garažom hotela preko postojeće garažne rampe hotela. U podrumskoj garaži depadansa je obezbijeđeno 8 parking mjesta. Fasada nadzemnih etaža je planirana kao višeslojna demit fasada, sa dekorativnim ukrasnim elementima. Objekat je usklađen sa izgledom postojećeg objekta hotela. Predviđena je kombinacija boja koje su primijenjene kod postojećeg objekta i to RAL 9010 /bijela/ i RAL 7021 /siva/. Krov je planiran kao dvovodni dok je na dijelu ploče četvrtog sprata planirana neprohodna zelena terena sa nižim rastinjem.

Shodno svemu navedenom, izmijenjeno 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 "SAS Company" d.o.o. Podgorica, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Čovjek i prostor“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 25.12.2025. godine u 14.49:13 +01'00", za rekonstrukciju - dogradnju depadansa hotela Boscovich 4*, koji je planiran na katastarskim parcelama broj 3584/1, 3584/2, 3584/3, 3584/4, 3584/5, 3585/1, 3585/2 i 3586/3 KO Podgorica II, koje odgovaraju dijelu UP3 i dijelu UP4, u zahvatu UP-a "Nova Varoš - Blok H" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 15/11), 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 koljski 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

