



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: 05-332/25-9349/3
Podgorica, 14.08.2025. godine

"ELIT INVEST" DOO

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.08.14
12:28:05 +02'00'

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: 05-332/25-9349/3
Podgorica, 14.08.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 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 „Elite invest“ d.o.o. za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO 4B“ DOO Podgorica, za izgradnju objekta poslovnog stambenog objekta, na urbanističke parcele UP 2200/1 i UP 2200/2, i katastarska parcela 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje – Zaljevo“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.27/12), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Elite invest“ d.o.o. na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO 4B“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.08.2025. godine u 14:33:27 + 02:00', za izgradnju objekta poslovnog stambenog objekta, na urbanističke parcele UP 2200/1 i UP 2200/2, i katastarska parcela 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje – Zaljevo“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.27/12), izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP= 7142,34 m² (planom propisano 7142,50 m²), indeks zauzetosti - 0,49 (planom propisano 0,50); indeks izgrađenosti 2,49 (planom propisano 2,50); spratnost objekta Po+P+5 (planom propisano P+5), - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/25-9349/1 od 28.07.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Elite invest“ d.o.o. zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO 4B“ DOO Podgorica, za izgradnju objekta poslovnog stambenog objekta, na urbanističke parcele UP 2200/1 i UP 2200/2, i katastarska parcela 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje – Zaljevo“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.27/12).

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 – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara 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:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan " Polje -Zaljevo " (Službeni list Crne Gore , op.prop.br.27/12), na lokaciji koju čini kat.parcele br. 2201 i urbanističke parcele UP 2200/1 i UP 2200/2, urbanistički blok 2, ukupne površine lokacije je 2857m² gdje je planirano poslovno stambeni objekat.

Namjena parcele odnosno lokacije prema Plan namjene površina, UP 2200/1 i UP 2200/2, urbanistički blok 2 su na površinama za centralne djelatnosti - CD. Površine za centralne djelatnosti služe pretežno smještaju komercijalnih firmi kao i centralnim institucijama privrede, uprave i kulture. Dopusćeni su: poslovni i kancelarijski objekti, prodavnice, zanatske radje, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj, drugi privredni objekti, koji ne predstavljaju bitnu smetnju, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti.

Namjena parcele definiše se kroz osnovnu namjenu objekta i kroz djelatnosti koje su pored osnovne dozvoljene u objektu uz određene uslove. Centralne djelatnosti (CD) - komercijalni sadržaji, centralne institucije privrede, uprava i kultura, stanovanje - dijelovi urbanističkih cjelina 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 i cijeli blok 11. Ove namjene su planirane uz glavne saobraćajnice, u pojasu približne širine 55,0 do 130,0m. Na ovom prostoru je planirano postepeno formiranje poslovno komercijalne zone u skladu sa urbanističkim parametrima za zone srednje i velike gustine. Dozvoljena je izgradnja poslovnih i komercijalnih objekata, zatim ugostiteljski objekti, trgovački centri, objekti za smještaj, objekti za upravu i administraciju, kulturu, zdravstvo, sport i rekreaciju (fiskulturne i fitnes dvorane sa pratećim sadržajima), vjerski objekti i ostali društveni sadržaji. Planirani su takode stambeni objekti sa djelatnostima i bez njih i stanice za snabdijevanje gorivom (uz obavezu dobijanja uslova i saglasnosti u skladu sa Zakonom).

Ovim Idejnim rešenjem predviđena je izgradnja poslovnog stambenog objekta. Pristup objektu je omogućen postojećim gradskim saobraćajnicama. Lokaciji na kojoj je planiran objekat je obezbjeđen prilaz sa sjeverne strane i to sa kat. parcele 3877/1 KO Polje. Saobraćajnice su

definisane i tretirane važećim planskim dokumentom DUP-a. Objekat se sastoji od poslovnih prostora na prizemlju, dok ostatak sadržaja pripada stambenim jedinicama. Zasebni ulazi u objekat predviđeni su za svaku od navedenih funkcija. Objekat je spratnosti Po+P+5. Objekat je planiran sa jednim ulazom, sa pješačke pristupne strane objektu, kao i zasebnim ulazima u sve poslovne prostore zasebno. Kolski prilaz je predviđen rampom koja vodi do podruma u kojem je smještno garažiranje automobila za 53 PM. Na jednoj etaži objekta se nalazi 17 stanova, od čega je jednosobnih 14, jednoiposobnih 1, dvosobnih 1 i dvoiposobnih 1. Na 5 etaža je ukupno 85 stanova, odnosno 70 jednosobnih, jednoiposobnih 5, dvosobnih 5 i dvoiposobnih 5. Krov je projektovan kao ravan, neprohodni. Krov je isprojektovan tako da zadovolji sve izolacione i funkcionalne zahtjeve. Krov je od hidroizolacione membrane, UV stabilne, i sakriven je odgovarajućom visinom atike, sa slivom vode u olučne vertikale odgovarajućih dimenzija.

Odobranom materijalizacijom objekta i elemenata tako i odgovarajućih materijala - spoljašnji zidovi objekta obrađeni su, jednim dijelom ceresit visage oblogom, drugim dijelom demit fasadom. Jedan dio fasade je demit fasada, Traffic White RAL 9016, dok je drugi Ceresit Visage- California Sand. Na fasadi se nalaze i dekorativna staklena nadstrešnica, koje se sastoje od čelične konstrukcije i pokrivačem od stakla, u RAL -u 7016. U parternom dijelu objekta, ostvareno je 24,69% zelene površine, obrada prilaza parkingu odnosno pješačka površina oko objekta obrađena protivkliznom keramikom površine 268,27 m², parking površine od behaton ploča, površine 150,23 m².

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da predloženo idejno rješenje za izgradnju objekta poslovnog stambenog objekta, na ubanisticke parcele UP 2200/1 i UP 2200/2, i katastarske parcele 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje – Zaljevo" ("Sluzbeni list Crne Gore- opštinski propisi br.27/12), projektovano od strane „ STUDIO 4B“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.08.2025. godine u 14:33:27 + 02'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP= 7142,34 m² (planom propisano 7142,50 m²), indeks zauzetosti - 0,49 (planom propisano 0,50); indeks izgrađenosti 2,49 (planom propisano 2.50); spratnost objekta Po+P+5 (planom propisano P+5), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz Idejno rješenje priložena: Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima, elaborate parcelacije i izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Elite invest“ d.o.o. na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO 4B“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.08.2025. godine u 14:33:27 + 02'00', za izgradnju objekta poslovnog stambenog objekta, na ubanisticke parcele UP 2200/1 i UP 2200/2, i katastarska parcela 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje – Zaljevo" ("Sluzbeni list Crne Gore- opštinski propisi br.27/12), u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa 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).

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

Mirjana
Đurišić

Digitally signed

by Mirjana

Đurišić

Date: 2025.08.14

12:28:57 +02'00'