



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 za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 05-332/24-4101/6  
Podgorica, 10.04.2024. godine

**“ADMIRAL HOLDING” DOO**

**PODGORICA**  
Trg nezavisnosti bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Obradila:

Načelnica Direkcije

Nataša Pavičević, dipl.pravnik



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

SINIŠA MINIĆ, dipl.inž.arh

Dostavljeno:  
-a/a  
-naslovu



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: 05-332/24-4101/6  
Datum: 10.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 4/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Admiral holding” d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „ANDU architects” d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 12.03.2024. godine u 13:57:24 za izgradnju stambeno poslovno objekta na UP15, koju čine katastarske parcele br. 1503/101, 1508/7 i 1507/1 KO Podgorica I, u zahvatu DUP „Radoje Dakići” („Službeni list Crne Gore” – opštinski propisi broj 23/12), Glavni grad Podgorica, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** podnosiocu zahtjeva „Admiral holding” d.o.o. iz Podgorice na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „ANDU architects” d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 12.03.2024. godine u 13:57:24 za izgradnju stambeno poslovno objekta na UP15, koju čine katastarske parcele br. 1503/101, 1508/7 i 1507/1 KO Podgorica I, u zahvatu DUP „Radoje Dakići” („Službeni list Crne Gore” – opštinski propisi broj 23/12), Glavni grad Podgorica, - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima ukupne bruto razvijene građevinske površine 24.588,00m<sup>2</sup> (planom zadato 24.644,00m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti 2.1 (planom zadato 2.1); indeks zauzetosti 0.35 ( planom zadato 0.35); Spratnost Po2 + Po1 + P + 5 ( planom zadato P+5 uz mogućnost organizovanja podrumskih etaža).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-4101/1 od 13.03.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, obratio se „Admiral holding” d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „ANDU architects” d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 12.03.2024. godine u 13:57:24 za izgradnju stambeno poslovno objekta na UP15, koju čine katastarske parcele br. 1503/101, 1508/7 i 1507/1 KO Podgorica I, u zahvatu DUP „Radoje Dakići” („Službeni list Crne Gore” – opštinski propisi broj 23/12), 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 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 obaveznost 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 sljedeću dokumentaciju: Urbanističko tehničke uslove broj 08-7757/9 izdati od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme – Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma dana 18.11.2022.godine; List nepokretnosti - prepis broj 4989 štampano dana 05.03.2024.godine za kat.parcelu br. 1503/101 KO Podgorica I; List nepokretnosti - prepis broj 4951 štampano dana 05.03.2024.godine za kat.parclele br. 1507/1 i 1508/7 KO Podgorica I; Saglasnost St.br.490/16 od 03.04.2024.godine „Admiral holding“ d.o.o. za uspostavljanje nesmetanog prava službenosti kolskog i pješačkog prelaza preko kat.parcela 1503/1 i 1508/1 KO Podgorica I na koje pravo korišćenja ima „Radoje Dakić“ AD u stečaju, ista se izdaje do okončanja započetih sudskih i upravnih postupaka pokrenutih u cilju namirenja potraživanje stečajnih povjerilaca stečajnog dužnika „Radoje Dakić“ AD; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta sa obezbijeđenim kolskim prilazom objektu, i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Predmetna urbanistička parcela UP15, nalazi se u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Radoje Dakić" (Sl. List Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20).

Uvidom u grafički prilog 06 Plan namjene površina, utvrđeno je da za predmetnu lokaciju predviđena namjena SVG - stanovanje velike gustine. Kroz definisanu namjenu površina, koje će biti interpretirane u prostoru kao samostalni objekti - lamele (blokvske organizacije) i objekti u nizu. Planirani objekti treba da imaju sljedeće sadržaje:

- U podzemnom dijelu planirane su garaže, pomoćne podrumске prostorije tipa magacina, ostava, tehničkih prostorija i sl., dok se u objektima u suterenu predviđa mogućnost izgradnje podrumskog dijela, za potrebe tehničkih prostorija, ostava, magacina i sličnih pratećih sadržaja;
- U prizemnom dijelu objekata i u pojedinim objektima na prvom spratu smještene su poslovne djelatnosti;
- Preostale etaže čine stambene jedinice;
- Planirani stambeni kompleksi sa djelatnostima mogu biti izvedeni od većeg broja lamela i objekata u nizu širine do 21m.

Na novoformiranim urbanističkim parcelama planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekta je višeporodično stanovanje sa mogućnošću poslovanja u prizemlju;
- Spratnost objekata je do P+5 nadzemnih etaža, data u grafičkom i tabelarnom prilogu. Daje se mogućnost preraspodjele spratnosti u okviru lokacije uz uslov da se ne pređe maksimalna spratnost na istoj, da u grafičkom prilogu i bruto građevinska površina data u tabeli;
- Indeks zauzetosti je maksimum 0.35 dok je indeks izgrađenosti maksimum 2.80;
- Regulacija u vertikalnom smislu uslovljena je spratnim visinama, sa preporukom da svijetle visine budu u potpunosti usaglašene sa važećim tehničkim propisima prema namjeni sadržaja u predviđenim prostorijama objekata;
- Kotu prizemlja vezati za teren, maksimalno do 0.45m iznad kote terena;
- Svijetla visina prizemlja je maksimum do 4.50m;
- Građevinski elementi erkeri (ispusti - balkoni) na nivou prvog i viših spratova mogu da pređu građevinsku liniju najviše za 1.20m ukoliko ispunjavaju uslov da ne prelaze granicu urbanističke parcele. Površina isturenih dijelova fasade (erker) ne može biti veća od 50 % ukupne površine fasade;
- Preporuka je projektovanje natkrivenih pješačkih komunikacija na nivou prizemlja posebno uz važne pješačke tokove gdje mogu izaći van građevinske linije ali ne van urbanističke parcele bloka lokacije. Takođe je preporučljivo predvidjeti prolaze kroz objekte na prizemnoj etaži, mogućnost da se prilikom projektovanja mogu preciznije definišati u skladu sa propisima;
- Predviđa se mogućnost izgradnje podzemnih etaža za potrebe parkiranja, kao i izgradnje servisnih prostorija, podrumskih pomoćnih prostorija (magacina i skladišta) i sličnih sadržaja, i ove prostorije ne ulaze u BRGP objekta;
- Podrumске etaže locirane su na površini koja je označena u grafičkim prilozima, prostor između objekata predvidjeti ozelenjavanje kompletne krovne površine podzemne garaže i podrumskih prostorija. Nivelaciju ozelenjene površine projektovati tako da po mogućnosti bude u nivou trotoara stambenih objekata zelena površina koja treba da omogući uzgoj trave i niskog žbunastog rastinja, kombinovano sa vertikalnim i horizontalnim pergolama obraslim pužavicama. Uređenjem slobodnih

površina u okviru lokacije objekata obezbijediti prostor za igru djece i odmor i rekreaciju odraslih;

- Investitoru se ostavlja mogućnost korigovanja predviđenog broja stambenih jedinica u okviru zadatih koeficijenata zauzetosti i izgrađenosti na datoj lokaciji, uz obavezu da se za ponuđeni broj stambenih jedinica obezbijedi potreban broj pripadajućih parking mjesta.

U zoni stanovanja velike gustine neophodno je obezbijediti visok stepen usaglašenosti morfologije stambenih blokova i arhitektonskog izraza. Razlog je prvenstveno u visokom indeksu izgrađenosti, ali i u potrebi da se ova funkcionalna cjelina prepoznaje i u vizuelnom smislu. U kontekstu oblikovanja na nivou stambenog bloka, preporučuje se tretman krovova kao ravnih sa prohodnim zelenim terasama, odnosno primjena krovova blagog nagiba sa odgovarajućom atikom. Posebnu pažnju treba posvetiti kvalitetnoj materijalizaciji parternih površina.

Idejnim rješenjem planirani su objekti višeporodičnog stanovanja na urbanističkoj parceli broj UP15. Idejnim rješenjem je predviđena fazna realizacija gradnje na UP 15 na sljedeći način: u prvoj fazi planirana je izgradnja podzemne garaže, u drugoj fazi Lamela 1, u trećoj fazi Lamela 2 i Lamela 3, a u četvrtoj fazi Lamela 4 i Lamela 5.

Predmetnoj lokaciji se pristupa dvosmjernim gradskim saobraćajnicama, sa bočnim parkiranjem na ulici. Blok je formiran kao polu-otvoren, sa orijentacijom stanova prema ulici i prema unutrašnjem dvorištu. Objekti su projektovani kao dio kompleksa sa susjednim blokom UP11 i zajedno čine jedinstvenu strukturu. Planirana spratnost iznosi Po2+Po1+P+5, spratne visine 4.5 m na prizemlju i 3.25 m na spratovima, ukupne bruto površine 24.644 m<sup>2</sup>. Projektovano je ukupno 265 stambenih jedinica i 322 parking mjesta, od čega na parteru 48 i 284 u podzemnoj garaži. Od ukupnog broja projektovanih parking mjesta obezbijedeno je 18 parking mjesta pristupačnih licima smanjene pokretljivosti, odnosno 5% ukupnog broja parking mjesta.

Na parceli je projektovano cca 3.934m<sup>2</sup> uređenih parternih zelenih površina, što čini 34% ozelenjenosti parcele. Projektovane zelene površine uključuju centralnu zonu parka sa dječjim igralištem i propratne kultivisane zelene zone na obodu parcele. Zelene površine na parceli moguće je podijeliti na dvije zone i to zonu parka i zonu obodnog zelenila. Zona parka je pozicionirana centralno na parceli u odnosu na poziciju bloka i zajedno sa susjednim blokom, koji je takođe dio obrade zajedničkog projekta, formira veliku zelenu zonu. Jedan od glavnih elemenata parka su zone zelenila, formirane u nepravilnom obliku sa malim razlikama u elevacijama na samoj površini. Zona zelenila je primarno travnata, sa visokim i niskim zasadima različitih tipova. Drugi dominantan element parka su slobodne površine i staze obrađene utabanim šljunkom sitne granulacije 4-8mm. Zelene površine, kao i staze, oivičene su betonskim ivičnjacima pravougaonog oblika, postavljenim upravno.

Arhitektura objekata je kubična i svedena, sa razigranim otvorima na fasadi od nivoa 1 do nivoa 5, čime je postignut veći kvalitet arhitekture i povećana privatnost unutar jedinica. Otvore karakteriše modularna struktura koja se ponavlja u skladu sa sadržajima unutar objekta. Otvori na fasadi su projektovani od gotovog poda sve do grede, sa minimalnim parapetom visine 20cm. Krovovi su predviđeni kao ravni, neprohodni sa svim neophodnim slojevima i završnim slojem šljunka.

Uvidom u List nepokretnost broj 4989 štampano dana 05.03.2024.godine utvrđeno je da na kat.parceli 1503/101 KO Podgorica I, pravo svojine ima „Admiral holding“ d.o.o. iz

Podgorice u obimu prava 1/1; uvidom u List nepokretnosti broj 4951 štampano dana 05.03.2024.godine utvrđeno je da na kat.parcelama br. 1507/1 i 1508/7 KO Podgorica I, pravo svojine ima „Admiral holding“ d.o.o. iz Podgorice u obimu prava 1/1.

Saglasnost St.br.490/16 od 03.04.2024.godine „Admiral holding“ d.o.o. za uspostavljanje nesmetanog prava službenosti kolskog i pješačkog prelaza preko kat.parcela 1503/1 i 1508/1 KO Podgorica I na koje pravo korišćenja ima „Radoje Dakić“ AD u stečaju, ista se izdaje do okončanja započetih sudskih i upravnih postupaka pokrenutih u cilju namirenja potraživanje stečajnih povjerilaca stečajnog dužnika „Radoje Dakić“ AD;

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Admiral holding“ d.o.o. iz Podgorice na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „ANDU architects“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 12.03.2024. godine u 13:57:24 za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP15, koju čine katastarske parcele br. 1503/101, 1508/7 i 1507/1 KO Podgorica I, u zahvatu DUP „Radoje Dakići“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 23/12), 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 građevnoj 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.

Obradila:

Načelnica direkcije

Nataša Pavičević, dipl.pravnik

*Nataša Pavičević*



*Siniša Minić*