



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: 05-332/25-6827/5
Podgorica, 15.01.2025. godine

„Central Invest“ d.o.o. Podgorica

PODGORICA
Franca Rozmana bb

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



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: 05-332/25-6827/5
Podgorica, 15.01.2026. 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 i 126 stav 7 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), postupajući po rješenju Odeljenja za drugostepeni postupak br. UPII 18-042/25-1397 od 09.10.2025. godine kojim je poništeno rješenje ovog Direktorata br. 05-332/25-6827/3 od 31.07.2025.godine, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Central Invest“ d.o.o. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A12 Project“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.07.2025. godine u 11:14:18 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene - stanovanje sa poslovanjem, na katastarskim parcelama br. 3336, 3337 i 3338 KO Podgorica III, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UPF3337 i UPF3338 u zahvatu Izmjena i dopuna UP-a „Stara Varoš“ („Službeni list Crne Gore“ - op. p. br. 23/12) Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 2.877,69m² (planom zadato 2.880,00m²), indeksa izgrađenosti 2.49 (planom zadato 2.50), površine pod objektom 576,00m² (planom zadato 576,00m²); indeksa zauzetosti 0.50 (planom zadato 0.50); spratnosti Po+P+4 (planom zadato P+4 sa mogućnošću izgradnje podrumskih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju 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).

Obrazloženje

Aktom broj br. 05-332/25-6827/3 od 31.07.2025.godine Direktorat Glavnog državnog arhitekta dao je saglasnost podnosiocu zahtjeva „Central Invest“ d.o.o. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A12 Project“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.07.2025. godine u 11:14:18 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene - stanovanje sa poslovanjem, na katastarskim parcelama br. 3336, 3337 i 3338 KO Podgorica III, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UPF3337 i UPF3338 u zahvatu Izmjena i dopuna UP-a „Stara Varoš“ („Službeni list Crne Gore“ - op. p. br. 23/12) Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 2.877,69m² (planom zadato 2.880,00m²), indeksa izgrađenosti 2.49 (planom zadato 2.50), površine pod objektom 576,00m² (planom zadato 576,00m²); indeksa zauzetost 0.50 (planom zadato 0.50); spratnosti Po+P+4 (planom zadato P+4 sa mogućnošću izgradnje podrumskih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju 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).

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu ovom Ministarstvu dana 12.09.2025. godine iz svih zakonom propisanih razloga.

Rješenjem Odeljenja za drugostepeni postupak ovog Ministarstva broj UPII 18-042/25-1397/2 dana 09.10.2025. godine, poništeno je rješenje ovog Direktorata br. 05-332/25-6827 od

31.07.2025.godine, te je predmet vraćen na ponovni postupak i odlučivanje, a sve to iz sljedećih razloga:

Urbanističke parcele, br. UPF-3337 i UPF-3338 su udružene u jedinstvenu lokaciju za građenje, što je prikazano na situaciji u grafičkom prilogu u projektu. Na nivou plana je propisana mogućnost ukupnjavanja urbanističkih parcela.

Urbanistički parametri koji su propisani – indeks zauzetosti 0,50, indeks izgrađenosti 2,5, spratnost 5 (Po+P+4) i max. BGP za UPF-3337 i UPF-3338 su propisani citiranim urbanističko-tehničkim uslovima, sa napomenom koja je propisana planom da se isti primjenjuju u slučaju izgradnje dvojnog objekta.

Utvrđeno je da je u idejnom rješenju projektovana podzemna garaža kao jedinstvena za oba objekta, a u nadzemnim etažama objekti nisu projektovani kao dvojni objekat, nego su fizički odvojeni kao slobodno stojeći, sa korišćenjem urbanističkih parametara za dvojni objekat.

Nadalje, utvrđeno je da položaj građevinskih linija na situaciji u projektu nije prikazan, što je obaveza u projektu kao jedan od bitnih urbanističkih parametara.

Urbanističko-tehničkim uslovima je dat grafički prikaz građevinskih linija na urbanističkim parcelama, na grafičkom prilogu – Plan parcelacije, nivelacije, regulacije, što u projektu nije ispoštovano, jer se udaljenosti gabarita objekata od granica urbanističkih parcela razlikuju od ulice sa koje je planom dat priključak, objekti su povučeni prema dvorišnoj strani parcele cca 6,5 m (5 m).

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, cijeneći rješenje Odeljenja za drugostepeni postupaki, a nakon sprovedenog postupka, utvrdio je sljedeće činjenično stanje:

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 obaveznošću 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.

Uvidom u dostavljeno dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A12 Project“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 23.07.2025. godine u 11:14:18 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene - stanovanje sa poslovanjem,

na katastarskim parcelama br. 3336, 3337 i 3338 KO Podgorica III, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UPF3337 i UPF3338 u zahvatu izmjena i dopuna UP-a „Stara Varoš“ („Službeni list Crne Gore“ - op. p. br. 23/12) Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta mješovite namjene - stanovanje sa poslovanjem, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 2.877,69m² (planom zadato 2.880,00m²), indeksa izgrađenosti 2.49 (planom zadato 2.50), površine pod objektom 576,00m² (planom zadato 576,00m²), indeksa zauzetosti 0.50 (planom zadato 0.50), spratnosti Po+P+4 (planom zadato P+4 sa mogućnošću izgradnje podrumskih etaža). Uređenje terena i zelenilo je projektovano prema smjernicama iz UTU. Ostvareno je 29 parking mjesta u skladu sa UTU.

U konkretnom slučaju, idejnim rješenjem su na predmetnoj lokaciji projektovane dvije osnovne mase objekta, koje funkcionalno i tehnički čine jedinstvenu cjelinu, imajući u vidu da je podzemna etaža projektovana kao zajednička - jedinstvena podzemna garaža, koja opslužuje oba volumena, kao i jedinstveno rješenje pristupa, kretanja i organizacije u okviru parcele. Imajući u vidu da se radi o jedinstvenom zahvatu i jedinstvenoj građevinskoj cjelini u funkcionalnom smislu, te da planski dokument i urbanističko-tehnički uslovi omogućavaju udruživanje urbanističkih parcela, ovaj organ je ocijenio da je opravdano sagledati predmetni zahvat kao jedinstvenu cjelinu koja se u režimu gradnje i organizacije prostora može tretirati kao dvojni objekat.

Posebno se ukazuje na to da važećim propisima iz oblasti planiranja i projektovanja nije precizno i jednoznačno definisan pojam "dvojnog objekta", odnosno nijesu propisani strogi kriterijumi koji bi nedvosmisleno odredili da li se određena građevinska cjelina smatra samostojecom ili dvojnim objektom u svim slučajevima. U takvim situacijama, kada ne postoji jasna normativna definicija, a plan predviđa mogućnost primjene parametara za dvojni objekat, projektant ima pravo da, u okviru dozvoljenih urbanističkih parametara, primijeni rješenje koje odgovara funkcionalnoj i tehničkoj organizaciji objekta i lokacije.

Shodno navedenom, ovaj organ je u ponovnom postupku cijenio da su primijenjeni urbanistički parametri u skladu sa planskim dokumentom i UTU, te da se rješenje može smatrati usaglašenim u dijelu spratnosti, indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti.

U postupku je utvrđeno da u urbanističko-tehničkim uslovima i u planskom dokumentu za predmetnu lokaciju nijesu dati precizni podaci o građevinskoj liniji na način koji predstavlja osnovni i mjerljiv uslov za provjeru usaglašenosti, odnosno nijesu definisane građevinske linije tekstualno (koordinatama ili numeričkim parametrima), niti grafički, na način koji omogućava nedvosmisleno očitavanje položaja građevinske linije u odnosu na urbanističke parcele.

U nedostatku takvih podataka, ovaj organ je u skladu sa pravilima struke i planskim okvirom izvršio ocjenu idejnog rješenja kroz provjerljive urbanističke parametre koji su jasno propisani (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost/visina objekta, namjena, minimalan broj parking mjesta, ozelenjenost), te je utvrđeno da su isti ispoštovani u okviru planom propisanih vrijednosti.

Takođe, sagledavanjem situacionog rješenja i dispozicije objekata, utvrđeno je da su objekti projektovani na zadovoljavajućim udaljenostima od granica susjednih parcela, u skladu sa pravilima struke, te da na bilo koji način ne ugrožavaju prava i interese susjeda. Naprotiv, volumeni i spratnost su projektovani tako da poštuju postojeću urbanu matricu i korespondiraju sa izgrađenim objektima u okruženju, naročito u pogledu formiranja uličnog fronta i odnosa prema saobraćajnici.

Shodno navedenom, ovaj organ cijeni da je projektovani objekat usaglašen sa osnovnim urbanističkim parametrima i pravilima struke, te da se u okolnostima kada građevinska linija nije precizno definisana u UTU/planu, usaglašenost može cijiniti kroz ispunjenost propisanih urbanističkih pokazatelja i kroz ocjenu položaja objekta u prostoru.

Arhitektonsko oblikovanje, volumeni i materijalizacija objekata su usklađeni sa ambijentalnim vrijednostima lokacije i predstavljaju unaprjeđenje slike grada. Oblikovanje i materijalizacija projektovani su ne namećući se u odnosu na okolinu, u toplim tonovima fasade, sa kolonadom

vertikalnih elemenata na dvijema osnovnim masama objekata. Dvije osnovne mase objekta planirane su sa oblogom od brušenog kamena u boji RAL7032 sa uvučenim elementima od dekorativnog maltera u boji RAL 8019. Poslednji sprat objekata je planiran u boji RAL 9001. U okviru uređenja terena planirane su površine sa zelenilom, popločanjem i pristupna rampa sa adekvatnim nagibom. Glavni ulaz kao i pristup parceli projektovan je sa zapadne strane kojem se pristupa stepeništem i rampom.

Shodno svemu navedenom, 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 „Central Invest“ d.o.o. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A12 Project“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.07.2025. godine u 11:14:18 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene - stanovanje sa poslovanjem, na katastarskim parcelama br. 3336, 3337 i 3338 KO Podgorica III, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UPF3337 i UPF3338 u zahvatu Izmjena i dopuna UP-a „Stara Varoš“ ("Službeni list Crne Gore" - op. p. br. 23/12) 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 kolski 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

