



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: 09-332/23-10748/2  
Podgorica, 12.03.2024. godine

„BEMAX“ DOO

PODGORICA

Ul. Studentska 2 A

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



Obradila:  
Načelnica Direkcije  
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

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 za sprovođenje državnih  
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 09-332/23-10748/2  
Podgorica, 12.03.2024. 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. i člana 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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 „Bemax“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonski atelje“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.12.2023. godine u 11:28:49 + 01'00', za izgradnju objekta centralne djelatnosti, na lokaciji koju čini dio UP 58, koju čini kat.parcela 7221/1 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo B2" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.32/18), Glavni grad Podgorica, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** podnosiocu zahtjeva „Bemax“ Doo Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonski atelje“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.12.2023. godine u 11:28:49 + 01'00', za izgradnju objekta centralne djelatnosti, na lokaciji koju čini dio UP 58, koju čini kat.parcela 7221/1 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo B2" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.32/18), Glavni grad Podgorica, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinska površina 5.030,88 m<sup>2</sup> (planom zadato 5.061,00 m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti – 2,98 (planom zadato 3,00); indeks zauzetosti – 0,50 (planom zadato 0,50); spratnost objekta 2Po+P+5 (planom zadato 2Po+P+5), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-10748/1 od 26.12.2023.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se „Bemax“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonski atelje“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.12.2023. godine u 11:28:49 + 01'00', za izgradnju objekta

centralne djelatnosti, na lokaciji koju čini dio UP 58, koju čini kat.parcela 7221/1 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo B2" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.32/18), 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 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.

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 indeksi 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: 08-332/23-461/9 izdate 22.03.2023. godine od strane Direkcije za izdavanje urbanističko tehničkih uslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; List nepokretnosti br.5308 KO Podgorica III- elektronski prepis od 12.03.2024.godine, sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine, za kat.parcelu br.7221/1 KO Podgorica III; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Elaborat pacelacije br.101-917/22-4621 od

22.12.2022.godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu 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:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Zabjelo B2" ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", br. 32/18) Glavni grad Podgorica, na dijelu UP 58, koju čini kat.parcela br. 7221/1 KO Podgorica III, planirana je gradnja objekata centralnih djelatnosti.

Površine centralnih djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene smještanju centralnih – poslovnih i komercijalnih djelatnosti. Na ovim parcelama u zahvatu plana moguće je graditi poslovne zgrade i objekte uprave, komunalno-servisne objekte javnih preduzeća kao i ugostiteljske objekte i trgovačke centre. Ovim planom površine centralnih djelatnosti su predviđene na parcelama UP56-UP60. Na parcelama UP56, UP58 i UP60 planirani su objekti koji se u sadržajima razlikuju od gore navedenih objekata pri čemu bi od posebnog značaja za sam zahvat i šire bila izgradnja objekata u funkciji stanovanja, turizma (ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista), poslovne zgrade i objekti uprave, ili sportsko-rekreativni sadržaji čija zastupljenost nije prisutna u kontaktnim zonama pa ni šire.

Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom. Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u tabeli u okviru tekstualnog dijela Plana-poglavlje 4.4.1 – „Planski bilanci i kapaciteti“, koji predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i tehničke prostorije onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP. Građevinska linija ispod površine zemlje GLO, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti do 1.0 m od granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže).

Objekti se grade kao slobodnostojeći na parceli. Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Materijalizacijom objekata obezbjediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora, a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata. Krovove objekata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta. Preporučuju se ravni krovovi, prohodni ili neprohodni, a dozvoljeni su i kosi krovovi manjeg nagiba. Fasade objekata kao i krovni pokrivači treba predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala. Za promociju poslovnih objekata naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilazi. Površina ispred poslovnih objekata najčešće se uređuju parterno ili u kombinaciji sa soliternom sadnjom.

Na predmetnoj parceli projektovan je slobodnostojeći objekat spratnosti 2Po+P+5. Namjena novoplaniranog objekta je centralna djelatnost. Oblikovnost objekta, uslovljena smjernica iz planskog dokumenta, željama investitora i ambijentalnom sredinom. Pješački prilaz objektu je obezbijeđen preko prilaznih pješačkih staza, saobraćajnice i trotoara. Parkiranje je obezbijeđeno u sklopu podzemne garaže ispod objekta, projektovane u dva nivoa.

Novoprojektovani objekat je svedene forme, u minimalističkom stilu. Prizemlje je uvučeno sa svih strana u odnosu na gornje etaže i predstavlja bazu objekta. Kubus objekta je naglašen formiranjem kvadratne matrice i vertikalnim brisolejima. Kvadratna matrica na fasadi dimenzija 4x4 m, počinje od nivoa prizemlja, te se nastavlja na izbačeni kubus tipskih spratova I-V sprata. Prizemlje je namijenjeno isključivo poslovanju i orijentisano je prema bulevaru. Spratna visina prizemlja je 4.50 m. Nadzemne etaže projektovane su kao tipske sa većim brojem kancelarijskih prostorija. Na svakoj etaži je predviđen prostor za recepciju. Krov je riješen kao ravan, neprohodan, sa servisnim izlazom. U parternom rješenju slobodni prostor oko objekta projektovan je po principu otvorenih zelenih površina sa popločanim stazama.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju objekta centralnih djelatnosti, na dijelu UP 58 koju čini kat. parcela br.7221/1 KO Podgorica III, u zahvatu planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Zabjelo B2" ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", br. 32/18) Glavni grad Podgorica izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinska površina 5.030,88 m<sup>2</sup> (planom zadato 5.061,00 m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti – 2,98 (planom zadato 3,00); indeks zauzetosti – 0,50 (planom zadato 0,50); spratnost objekta 2Po+P+5 (planom zadato 2Po+P+5), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Elaborat parcelacije i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnom objektu je obezbijeđen kolski prilaz sa postojeće saobraćajnice preko dijela katastarske parcele 7221/1 KO Podgorica III, čiji je vlasnik Bemax d.o.o. Podgorica, koja je sastavni dio saobraćajnice predviđene DUP-om „Zabjelo B2“ sa oznakom „Ulica Nova 1“.

Uvidom u List nepokretnosti br.5308 KO Podgorica III- elektronski prepis od 12.03.2024.godine, sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine, utvrđeno je da je kat.parcela br.7221/1 KO Podgorica III, u svojini „Bemax“ Doo Podgorica, 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 „Bemax“ Doo Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonski atelje“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.12.2023. godine u 11:28:49 + 01'00', za izgradnju objekta centralne djelatnosti, na lokaciji koju čini dio UP 58, koju čini kat.parcela 7221/1 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo

B2" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.32/18), 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 građevniskoj 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. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh  


Obradila:  
Načelnica Direkcije  
Nataša Pavićević, dipl.pravnik

