



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: 05-332/24-2893/1, veza 09-8679/12-2022  
Podgorica, 19.02.2024. godine

## “ALK MONTENEGRO” DOO I “HIGIJENA” AD

PODGORICA

Bulevar Sv. Petra Cetinjskog 130

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Siniša Minić, dipl. inž. arh.



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: 05-332/24-2893/1, veza 09-8679/12-2022  
Datum: 19.02.2024. 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Alk Montenegro“ d.o.o. Tivat i „Higijena“ a.d. Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane Arhitektonskog studia AIM Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.06.2023. godine u 12:01:55 +02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji UP45, Zona D, koju čini kat.parcela 2200/1 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Nova Varoš 2" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.32/18), Glavni grad Podgorica, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** podnosiocima zahtjeva „Alk Montenegro“ d.o.o. Tivat i „Higijena“ a.d. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhitektonskog studia AIM“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.06.2023. godine u 12:01:55 +02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji UP45, Zona D, koju čini kat.parcela 2200/1 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Nova Varoš 2" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.32/18), Glavni grad Podgorica, ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=13.906,01m<sup>2</sup> (planom dato 14.855,00m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0.56 (planom dato 0.6), indeks izgrađenosti 2.35 (planom dato 2.50), spratnost objekata P+8 (planom dato P+9) - 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).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-8679/1 od 09.11.2022. godine Direktoratu ovog Ministarstva, obratili su se „Alk Montenegro“ d.o.o. Tivat i „Higijena“ a.d. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhitektonskog studia AIM“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji UP45, Zona D, koju čini kat.parcela 2200/1 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Nova Varoš 2" ("Službeni list CG-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 smjericama 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: 08-332/21-371 izdate 05.04.2021. godine od strane Glavnog grada Podgorice – Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj; List nepokretnosti br.651 KO Podgorica II prepis broj 101-919-6522/2023 izdat dana 15.02.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, za kat.parcelu br.2200/1 KO Podgorica II; Zapis o potvrdi privatne isprave Ugovor o zajedničkoj gradnji UZZ.br.292/2022 sačinjen između „Alk Montenegro“ d.o.o. Tivat i „Higijena“ a.d. Podgorica dana 30.06.2022.godine, 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 za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 09-8679/11 od 06.06.2023. godine, projektovanog od strane „Arhitektonskog studia AIM“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.06.2023. godine u 12:01:55 +02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji UP45, Zona D, koju čini kat.parcela 2200/1 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Nova Varoš 2" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.32/18), Glavni grad Podgorica, ovaj Direktorat, konstatuje sljedeće:

Predmetna urbanistička parcela UP 45, zona D, u zahvatu DUP-a "Nova Varoš 2", Glavni grad Podgorica, nalazi se u zoni mješovite namjene. Poglavlje *Površine za mješovite namjene*, planskog dokumenta, propisuje da se u okviru mješovite namjene planira izgradnja pretežno poslovnih objekata, kao i objekata u skladu sa potrebama investitora i pretežnom namjenom. Osim toga, planskom dokumentacijom propisano je sljedeće:

- Ukoliko podrumске i suterenske etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti;
- U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se tehnički servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori);

- Građevinska linija prema susjednim parcelama je minimum 3,0 m. Ukoliko nema uslova za planiranje slobodnostojećih objekata na adekvatnom rastojanju, predvidjeti spajanje objekata odnosno gradnju dvojnih objekata ili objekata u nizu;
- Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1,00m do susjedne parcele ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda, a ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele;
- Kota prizemlja dozvoljena je do 1, 20m od kote terena;
- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne. Daje se mogućnost projektovanja i ravnih krovova;
- U izgradnji objekata treba koristiti savremene materijale i likovne izraze;
- Gradnju objekta moguće je izvoditi fazno a što treba podržati adekvatnom tehničkom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu;
- Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom;
- Zelena površina na krovu garaže ne podrazumijeva samo sadnju travnjaka i formiranje ekstenzivnog tipa zelenog krova, već se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata za sadnju visočijeg drveća (1m i više) i to u nivou kote terena, a ne u izdignutim žardinjerama;
- min. 20% površine urbanističke parcela mora biti pod zelenilom;

Dalje, poglavlje *Stacionarni saobraćaj*, navodi da potrebe za parkiranjem kod novoplaniranih objekata treba rješavati u okviru urbanističke parcele. Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno PUP-u Podgorice i Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Podgorici:

- Stanovanje (na 1000 m <sup>2</sup> ) .....	12 parking mjesta;
- Proizvodnja (na 1000 m <sup>2</sup> ) .....	14 parking mjesta;
- Fakulteti (na 1000 m <sup>2</sup> ) .....	22 parking mjesta;
- Poslovanje (na 1000 m <sup>2</sup> BRGP) .....	22 parking mjesta;
- Trgovina (na 1000 m <sup>2</sup> ) .....	43 parking mjesta;
- Hoteli (na 1000 m <sup>2</sup> ) .....	7 parking mjesta;
- Restorani (na 1000 m <sup>2</sup> ) .....	86 parking mjesta;
- Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) .....	18 parking mjesta.

Pri projektovanju garaža u podzemnim etažama objekata poštovati sljedeće elemente:

- horizontalni gabarit podzemne garaže definisan je građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) koja je udaljena od granice parcele min 1m a ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele;
- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,50 m;
- slobodna visina garaže min. 2,20m, a optimalno 3m (zavisno od namjene objekta i načina korišćenja prizemlja);
- dimenzije parking mjesta 2,5 x 5,0 m uz povećanje širine parking mjesta ako uz parking mjesto ima stub, zid ili neki drugi konstruktivni element;
- podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;
- potrebno je obezbijediti najmanje 5% parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti.

Osim toga, poglavlje *Opšti uslovi za pejzažno uređenje* propisuje sljedeće:

- Svaki objekat (arhitektonski, građevinski, saobraćajni) tj. urbanistička parcela treba da ima projekat pejzažnog uređenja;

- Obavezno uvođenje krovnog i vertikalnog zelenila za objekte koji ne mogu da obezbijede zadate min. procenete ozelenjenosti;
- u toku izrade projektne dokumentacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (dendometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost, predlog mjera njege) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena;
- koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste i egzote otporne na uslove sredine, rasadnički odnjegovane u kontejnerima, i izbjegavati invazivne biljne vrste;
- predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu, sisteme za navodnjavanje i protivpožarnu zaštitu svih zelenih površina;
- min. 20% površine urbanističke parcela mora biti pod zelenilom;
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto - žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima (travnjaci, pokrivači tla, perene, jednogodišnje cvijeće, žbunasti zasadi, bordure, žive ograde);
- zasade pažljivo planirati tako da imaju visoku biološku, funkcionalnu i estetsku vrijednost.

Planirani objekat se nalazi na urbanističkoj parceli 45, zona D (čijem zahvatu pripada katastarska parcela 2200/1 KO Podgorica II) u zahvatu DUP-a „Nova Varoš 2“, Glavni grad Podgorica. Uvidom u planski dokument, tj. tabele koje se nalaze u tekstualnom i grafičkom dijelu predloga plana za svaku urbanističku parcelu ponaosob, utvrđeno je da je za UP 45 predviđena spratnost P+7 - P+9 odnosno maksimalno 10 nadzemnih etaža, uz mogućnost organizovanja podzemne etaže koja se može planirati samo za potrebe parkiranja. Urbanistička parcela je nepravilnog oblika, površine 5942m<sup>2</sup>.

Analizom lokacije su prepoznati kvaliteti i vrijednosti kontaktnih zona u blizini lokacije. Sa sjeverne strane parcela se graniči sa zaštićenim područjem Spomenik prirode „Park šuma Gorica“. Pri izradi projekta posvećena je pažnja valorizaciji lokacije i kontaktnih zona, a oblikovanje i materijalizacija su usklađeni sa visokovrijednim prirodnim okruženjem Spomenika prirode „Park šuma Gorica“.

Objekat je podijeljen u više povezanih cjelina i to: tržnica sa pratećim sadržajima, poslovanje (business centar), luksuzno stanovanje, prateći sadržaji uz luksuzno stanovanje (bazen sa terasom, spa centar, bar sa terasom i trgovom, kreativna dječija radionica, beauty salon), kao i višeetažna garaža. Javni sadržaji (tržnica i poslovanje) su pozicionirani uz Ulicu Vaka Đurovića. Višeetažna garaža je ukopana, u zaleđu parcele. Stanovanje i prateći sadržaji su planirani na višim etažama, povučeni od ulice, kako bi korisnici ovih sadržaja imali više intime i komfora. Veliki gabarit objekta je podijeljen u segmente, pa je zona za stanovanje razučena na tri cjeline grupisane oko jezgara. Na ovaj način su postignute najbolje vizure i vizuelna veza „Park šume Gorica“ i rijeke Morače kroz planirani objekat. Spratovi objekta se kaskadno povlače sa tri strane, što je omogućilo da se objekat svojom volumetrijom uklopi u okruženje. Primarnu formu objekta čine horizontale - konzolno prepuštene velike terase sa žardinjerama, koje se kaskadno povlače. Sekundarne ravni spratova imaju dominantnu vertikalnu strukturu proizvoljnog ritma, materijalizovanu kompozitnim panelima u tonu kortena, uspostavljajući zajedno sa horizontalama likovni red prijatan oku. Između vertikalnih elemenata nalaze se veliki stakleni otvori ili puni zidovi tamnijeg tonaliteta. Prva dva sprata čine bazu objekta, sa vertikalnim elementima, na koju se naslanjaju razučeniji i razigraniji višočiji spratovi, čime se i u vizuelnom smislu čitaju različite funkcije u objektu.

Glavni ulaz u objekat je jasno naglašen portalom, materijalizovanom u kamenu, kao i horizontale na objektu. Trg je planiran kao zajednički prostor - mediteranski vrt u središtu objekta. Obodom trga se nalaze velike zelene površine za čempresima i žbunastim zelenilom. Na višim povučanim etažama uvedene su i pergole kao sistem zasjenčenja. Planirani krovovi na objektu su ravni,

neprohodni zeleni krovovi, na kojima su planirani različiti zasadi. Na svim etažama, od prizemlja do posljednje etaže obodom terasa i na ravnim krovovima predviđene su žardinjere sa obiljem zelenila. Prostorno i funkcionalno oblikovanje slobodnih površina je u skladu sa uslovima sredine, zemljišta i mikroklima.

Kolski pristup parceli projektovan je sa Ulice Vaka Đurovića i sa dvosmjerne ulice uz parcelu u planu označene kao "Ulica 1". Parkiranje je organizovano u višeetažnoj ukopanoj garaži sa 3 nivoa. Garaža ima dva ulaza, odnosno izlaza sa po dvije vozne trake. Prvi ulaz/izlaz je na prvom nivou (nivo prizemlja objekta) sa Ulice Vaka Đurovića, drugi ulaz/izlaz na trećem nivou, sa Ulice 1. Ulaz/izlaz na Ulicu 1 ostvaren je u direktnom kontaktu sa postojećom saobraćajnicom, preko dijela parcele koja je u vlasništvu investitora. Na ovaj način je rasterećen saobraćaj kako na samom ulazu/izlazu na Bulevar Vaka Đurovića, koji predstavlja frekventnu saobraćajnicu, tako i u samoj garaži. Broj parking mjesta u garaži je projektovan u skladu sa normativom datim u DUP-u „Nova Varoš“ Podgorica. Shodno tome garaža ima 216 parking mjesta, od čega je 13 mjesta predviđeno za osobe sa posebnim potrebama. Garaža je projektovana u skladu sa „Pravilnikom o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija“. Garaža je projektovana i u skladu sa propisima za evakuaciju, s obzirom da ima 3 vertikalna jezgra (svako jezgro sa po dva lifta i stepeništem) i jednim evakuacionim jezgrom (sa stepeništem). Površinsko parkiranje na urbanističkoj parceli nije predviđeno.

Na osnovu navedenog, utvrđeno je da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje objekta mješovite namjene, projektovano od strane „Arhitektonski studio AIM“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=13.906,01m<sup>2</sup> (planom dato 14.855,00m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0.56 (planom dato 0.6), indeks izgrađenosti 2.35 (planom dato 2.50), spratnost objekata P+8 (planom dato P+9), odnosom prema građevinskoj liniji i kolskim pristupom objektima na vlasničkim parcelama.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u List nepokretnosti br.651 KO Podgorica II prepis broj 101-919-6522/2023 izdat dana 15.02.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, utvrđeno je da je kat.parcela br.2200/1 KO Podgorica II, u svojoj „Higijena“ a.d. Podgorica, u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Alk Montenegro“ d.o.o. Tivat i „Higijena“ a.d. Podgorica na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhitektonskog studia AIM“ Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.06.2023. godine u 12:01:55 +02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji UP45, Zona D, koju čini kat.parcela 2200/1 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Nova Varoš 2" ("Službeni list CG-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 građevinskoj 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

Siniša Minić, dipl. inž. arh.

