



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: 05-332/25-10292/2
Podgorica, 26.09.2025. godine

"EUROMONT GRADNJA" DOO Podgorica i Milunka Mugoša

PODGORICA
Slavonska br.5

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR
Sloven Radunović

Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.09.26 11:15:16
+0200

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: 05-332/25-10292/2
Podgorica, 26.09.2025. 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 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore” broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca "EUROMONT GRADNJA" DOO Podgorica i Milunka Mugoša, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „CRTA” DOO, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na katastarskim parcelama br. 3916/8, 3919/3, 3922/3, 3921/1, 3922/2 i 3916/1 KO Donja Gorica, odnosno na UP 21 i dijelu UP20, zona A, podzona A3, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" ("Službeni list Crne Gore", broj 48/20), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva "EUROMONT GRADNJA" DOO Podgorica i Milunka Mugoša, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „CRTA” DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.08.2025.godine u 09:24:19 +02:00, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na katastarskim parcelama br. 3916/8, 3919/3, 3922/3, 3921/1, 3922/2 i 3916/1 KO Donja Gorica, odnosno na UP 21 i dijelu UP20, zona A, podzona A3, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" ("Službeni list Crne Gore", broj 48/20), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 12 331,80m² (planom zadato 12 332,60m²), indeksa izgrađenosti 1,40 (planom zadato 1,40), površine pod objektom 3 123,90m² (planom zadato 5 285,40m²), indeksa zauzetosti 0,35 (planom zadato 0,60); spratnosti Po+P+3 (planom zadato P+3 uz mogućnost izgradnje podzemnih 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 građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-10292/1 od 22.08.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se "EUROMONT GRADNJA" DOO Podgorica i Milunka Mugoša, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „CRTA” DOO, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na katastarskim parcelama br. 3916/8, 3919/3, 3922/3, 3921/1, 3922/2 i 3916/1 KO Donja Gorica, odnosno na UP 21 i dijelu UP20, zona A, podzona A3, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" ("Službeni list Crne Gore", broj 48/20), Glavni grad Podgorica.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

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 – Urbanističko tehničke uslove, 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 glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Shodno grafičkom prilogu br.4 – *Planirana namjena površina* iz planskog dokumenta, predmetna lokacija se nalazi u okviru površina za centralne djelatnosti. Na ovim površinama je dozvoljena izgradnja: ugostiteljskih objekata i objekata za smještaj turista, drugih privrednih objekata koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni, objekata za upravu, objekata za školstvo, kulturu, zdravstvo i sport i ostalih objekata za društvene djelatnosti, stambenih objekata i poslovnih apartmana, izuzetno višeporodičnog stanovanja (**Podzona A3**), a u skladu sa Posebnim uslovima.

Dozvoljeno je udruživanje susjednih parcela iste namjene u cilju bolje organizacije prostora.

Spratnost objekta je data u skladu sa namjenom kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Daje se mogućnost izgradnje podruma čija BGP ne ulazi u obračun površina ukoliko se podrumске etaže u osnovnom objektu koriste za garažiranje i tehničke sisteme objekta.

Položaj objekta prema obodnim saobraćajnicama je definisan građevinskom linijom (GL) u grafičkom prilogu, a za podzemne etaže je dozvoljeno građenje do granice UP ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata. U zonama za koje GL nijesu definisane grafički primjenjuje se pravilo: GL prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 3,00m za namjenu stanovanje srednje gustine SS, centralne djelatnosti CD i mješovitu namjenu MN. Na UP koje se nalaze ispod zaštitnih koridora dalekovoda, odnosno preko kojih prelazi dalekovod, građevinska linija je krajnja linija zaštitnog koridora (ukoliko nije grafički definisana). U zaštitnom koridoru DV zabranjena je gradnja objekata.

Zadovoljenje potrebe za parkiranje vozila mora se rješavati na svojoj urbanističkoj parceli. Potreban broj parking mjesta predvidjeti prema normativu: za stanovanje – na 12PM/1000m²; za poslovanje – 24PM/1000m². Površinska parkirališta na urbanističkim parcelama moguće je graditi između GL i RL, a u skladu sa ostalim uslovima. Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog i kosog parkiranja ili njihova kombinacija. Na UP se mogu graditi garaže

(klasična i/ili mehanička (sa autoliftovima), podzemna i/ili nadzemna) u sklopu objekta i/ili kao samostalni objekat.

Na lokacijama gdje se planira izgradnja objekata stanovanja i poslovanja potrebno je planirati min. 30% zelenih površina.

Uvidom u dostavljeno idejnih rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „CRTA“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.08.2025.godine u 09:24:19 +02:00, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na katastarskim parcelama br. 3916/8, 3919/3, 3922/3, 3921/1, 3922/2 i 3916/1 KO Donja Gorica, odnosno na UP 21 i dijelu UP20, zona A, podzona A3, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" ("Službeni list Crne Gore", broj 48/20), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 12 331,80m² (planom zadato 12 332,60m²), indeksa izgrađenosti 1,40 (planom zadato 1,40), površine pod objektom 3 123,90m² (planom zadato 5 285,40m²); indeksa zauzetosti 0,35 (planom zadato 0,60); spratnosti Po+P+3 (planom zadato P+3 uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža).

Idejnim rješenjem je predviđen stambeno-poslovni objekat, spratnosti Po+P+3. Objekat je projektovan kao polu-otvoreni blok, koji je podijeljen u tri lamele, pri čemu svaka lamela ima zaseban ulaz sa vertikalnim komunikacijama. U prizemlju, između lamela A i B, predviđen je pasaž. Prizemlje objekta je u funkciji poslovanja, dok je na etažama iznad prizemne predviđeno stanovanje. U podrumu je planirana podzemna garaža i shodno namjeni njena površina nije uzeta u obračun ukupne BRGP objekta.

Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Mirujući saobraćaj je obezbijeđen u okviru podzemne garaže (148PM) i na nadzemnom parking prostoru u okviru lokacije (40PM). Ukupan broj parking mjesta je 188.

Na lokaciji je obezbijeđeno 19,44% zelenih površina. Površine koje su popločane raster blokom (trotoari oko objekta i igralište) čine 22,56%, od čega 50% te površine ulazi u obračun zelenila na lokaciji. Shodno navedenom, zelene površine čine ukupno 30,72%.

Shodno navedenom, a uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Prostorno oblikovanje mora biti usklađeno sa prostornim oblicima u kontaktnim zonama, namjenom i sadržajem. S obzirom da se radi o prostoru koji predstavlja ulazak u Glavni grad, objekat na predmetnoj lokaciji treba oblikovati na način da oblikovno predstavlja repertu tačku u prostoru. Objekat mora biti estetski i materijalno oblikovan na način koji će odgovarati njegovoj namjeni. Nagib krovnih ravni treba uskladiti sa klimatskim uslovima. Krovove raditi kose, dvovodne, četvorovodne ili složene sa odgovarajućim nagibom i max visinom nadzitka 1,20m, odnosno ravne, u skladu sa namjenom. Fasade objekta kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja, predloženo rješenje stambeno-poslovnog objekta unaprijeđuje vizuelni identitet prostora, a svojom formom i upotrijebljenim materijalima ne narušava zatečene arhitektonsko-graditeljske vrijednosti uže i šire lokacije.

Fasada objekta je predviđena u kombinaciji demit fasade u boji RAL 9004 i ventilisane fasade alu bond u boji drveta. Poslovni dio objekta je u vizuelnom smislu odvojen od stambenog dijela materijalizacijom, te je u prizemlju za završnu obradu fasade planiran kamen bijele boje – Canada walnut. Fasadna bravarija je u antracit sivoj boji RAL 7016. Krov objekta je složeni, kosi, nagiba 10°.

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 "EUROMONT GRADNJA" DOO Podgorica i Milunka Mugoša, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "CRTA" DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.08.2025.godine u 09:24:19 +02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na katastarskim parcelama br. 3916/8, 3919/3, 3922/3, 3921/1, 3922/2 i 3916/1 KO Donja Gorica, odnosno na UP 21 i dijelu UP20, zona A, podzona A3, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" ("Službeni list Crne Gore", broj 48/20), 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 koljski 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

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Date:
2025.09.26
11:17:02 +02'00'