



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: 05-332/25-6827/3
Podgorica, 31.07.2025. godine

„Central Invest“ d.o.o. Podgorica

PODGORICA
Franca Rozmana bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Sloven 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: 05-332/25-6827/3
Podgorica, 31.07.2025. 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 „Central Invest“ d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A12 Project“ d.o.o. Podgorica 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, 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 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 građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-6827/1 od 28.05.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Central Invest“ d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A12 Project“ d.o.o. Podgorica, 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.

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 ovlaštenja 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 građevniskoj 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 obavezno 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 br. 08-332/22-263 od 16.02.2022.godine izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni grad Podgorica, 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta utvrđena je mješovita namjena, indeks zauzetosti 0.5, indeks izgrađenosti 2.5, spratnost P+4 uz mogućnost izgranje podrumskih etaža. Minimalan propisani broj parking mjesta je 1pm na 1-1.2stana i 20-40pm na 1000m² djelatnosti. Minimalan procenat zelenila na parceli u UTU nije propisan. Građevinske linije su zadate za svaku parcelu u zavisnosti od toga da li je objekat samostojeći ili dvojni, a omogućeno je udruživanje urbanističkih parcela. U pogledu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije, planom je propisano da je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje i predviđenom namjenom. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Uvidom u dostavljeno idejnog rješenja 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 0.50 (planom zadato 0.50); spratnosti Po+P+4 (planom zadato P+4 sa mogućnošću izgradnje podrumskih etaža). Objekat je projektovan u okvirima propisanih građevinskih linija. Uređenje terena i zelenilo je projektovano prema smjernicama iz UTU. Ostvareno je 29pm u skladu sa UTU.

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

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 proejktovan 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, „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

