



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: 05-332/25-9869/5
Podgorica, 23.10.2025. godine

CORNER CONSTRUCTION DOO

PODGORICA

Ul. Jovana Popovića Lipovca bb
(Agencija ACT Top Plus Doo) Blok IX

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slavon Radunović



Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-9869/5
Podgorica, 23.10.2025. 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 i 92/25) 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 „Corner Constraction“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Biro 81000“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.10.2025.godine u 11:16:05 + 02'00', za izgradnju objekta sa djelatnostima, na lokaciji koju čine UP 16 i UP 17 koji čine kat.parcele br.3813/2, 3812/1, 3812/2, 3812/3, 3811 i 5474/12 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo Ljubović- izmjene i dopune" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 19/09), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu podnosioca „Corner Constraction“ Doo Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Biro 81000“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.10.2025.godine u 11:16:05 + 02'00', za izgradnju objekta sa djelatnostima, na lokaciji koju čine UP 16 i UP 17 koji čine kat.parcele br.3813/2, 3812/1, 3812/2, 3812/3, 3811 i 5474/12 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo Ljubović- izmjene i dopune" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 19/09), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 8 131,62m² (planom zadato 8 133,15m²), indeksa izgrađenosti 2,99 (planom zadato 3,00), površine pod objektom 1 355,27m² (planom zadato 1 355,52m²); indeksa zauzetosti 0,49 (planom zadato 0,50); spratnosti 2Po+P+4+Pk(Ps) (planom zadato Su(Po)+P+4+Pk) - 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 05-332/25-9869/1 od 04.08.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Corner Constraction“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Biro 81000“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 01.08.2025.godine u 15:00:57 + 02'00', za izgradnju objekta sa djelatnostima, na lokaciji koju čine UP 16 i UP 17 koji čine kat.parcele br.3813/2, 3812/1, 3812/2, 3812/3, 3811 i 5474/12 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo Ljubović- izmjene i dopune" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 19/09), Glavni grad Podgorica

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) 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 građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), 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 i 92/25), 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 – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/19-3928 izdati dana 26.12.2019. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica; Elaborat parcelacije ovjeren dana 17.09.2025.godine; Elaborat parcelacije po DUP-u za UP16 i UP 17 broj 8463/24 ovjeren dana 09.07.2024.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 glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Shodno planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi na površinama koje su planirane za izgradnju kolektivnih stambenih objekata – tip S4. Ovaj tip stanovanja je definisan kao pretežna namjena u okviru koje je moguća izgradnja objekata u funkciji stanovanja i stanovanja sa djelatnostima ili samo djelatnosti. Planskim dokumentom je dozvoljeno udruživanje sa susjednim parcelama u cilju formiranja veće parcele i tada važe uslovi plana za novoformiranu parcelu odnosno tip stanovanja kome tako formirana parcela pripada.

Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele je 3,00m ukoliko je u kontaktu sa tipom stanovanja S3, S4 i S5. Podzemne etaže se mogu graditi na 1,00m do susjedne parcele, a u cilju obezbjeđivanja potrebnog broja garažnih mjesta. Građevinske linije u odnosu na javnu površinu su definisane u grafičkom prilogu *Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije*.

Maksimalna dozvoljena spratnost u okviru ovog tipa stanovanja je $Su(Po)+P+4+Pk$. Za parkiranje vozila dozvoljena je izgradnja više podzemnih etaža.

Mirujući saobraćaj predvidjeti na površinskom parking prostoru u okviru lokacije ili u garažama u okviru objekta. Ukoliko se u objektu obavljaju djelatnosti neophodno je obezbijediti 1PM na 50m² poslovnog prostora. Ukoliko se suterenske odnosno podrumске etaže koriste za garažiranje iste ne ulaze u obračun BRGP objekta.

U slučaju da urbanističku parcelu tangiraju dvije saobraćajnice moguće je ulaz ostvariti sa jedne, a izlaz sa druge saobraćajnice.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „BIRO 81000“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.10.2025.godine u 11:16:05 + 02:00', za izgradnju objekta sa djelatnostima, na kat. parc. br. 3813/2, 3812/1, 3812/2, 3812/3, 3811 i 5474/12 sve KO Podgorica III, odnosno na urbanističkim parcelama UP17 i UP 17, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo Ljubović" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 19/09), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekta sa djelatnostima, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 8 131,62m² (planom zadato 8 133,15m²), indeksa izgrađenosti 2,99 (planom zadato 3,00), površine pod objektom 1 355,27m² (planom zadato 1 355,52m²); indeksa zauzetosti 0,49 (planom zadato 0,50); spratnosti 2Po+P+4+Pk(Ps).

Idejnim rješenjem je predviđena izgradnja slobodnostojećeg objekta, spratnosti 2Po+P+4+Ps(Pk). Objekat je postavljen linearno kao monoblok u pravcu istok-zapad. Objekat je postavljen na građevinsku liniju ka jugu, odnosno prema bulevaru, kako bi se formirao najveći mogući odmak od susjednih parcela i objekata. Shodno tome, udaljenost objekta u odnosu na susjednu parcelu je 5,50m, dok je planom predviđeno minimum 3,00m. Takođe, prema javnim površinama objekat je pozicioniran u okviru građevinskih linija koje su definisane grafičkim prilogom iz plana.

Tipološka organizacija objekta je dvotrakt sa centralnim koridorom i poslovnim prostorima na sjeveru i jugu. Ulazi u objekat su predviđeni na jugoistočnoj strani. Na prizemlju su planirani poslovni prostori različitih struktura. Etaže od 1. do 4. sprata su projektovane kao tipske etaže, u okviru kojih je predviđeno po 18 poslovnih prostora, dok je na potkrovlju, odnosno povučenom spratu projektovano 12 poslovnih prostora sa krovnim terasama. Površina zatvorenih prostora povučenog sprata je manja za 25% od površine tipske etaže. Sastavni dio tehničkog opisa čini skica obrazloženja potkrovlja kao povučenog sprata. Krov objekta je kosi, četvorovodni.

Mirujući saobraćaj je riješen u okviru dvoetažne podzemne garaže i na nadzemnom parking prostoru u okviru UP. Podzemnim etažama se pristupa jednosmjernom rampom. U garaži -1 je obezbijeđeno 64PM, u garaži -2 je obezbijeđeno 66PM. Shodno namjeni podzemnih etaža, njihova površina nije uzeta u obračun ukupne BRGP objekta. Na nadzemnom parking prostoru u okviru UP planirano je 10PM. Ukupan broj parking mjesta je 140.

Uređenje partera je predviđeno zasadima trave i drveća. Duž objekta prema susjedima i planiranoj saobraćajnici predviđeni su zasadi drvoreda, u cilju kreiranja zvučne i vizuelne barijere. Zelene površine na lokaciji su zastupljene u površini od 394,45m².

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno 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 građevinskoj 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:

Arhitektonski volumeni objekta moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala. Predvidjeti kose krovne ravni, nagib prilagoditi odabranom materijalu.

Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja, predloženo rješenje unapređuje vizuelni identitet prostora, a svojom formom i upotrijebljenim materijalima ne narušava zatečene ambijentalne i graditeljske vrijednosti uže i šire lokacije. Nadzemni dio objekta je predviđen kao grid od olive green (RAL6021) demit fasade. Materijalizacija fasade povučenog sprata je neutralna – u svojoj boji (RAL9006). Na prizemlju se predviđa grid od alucobond panela, u osnovnoj white metal aluminijum teksturi. Metalik boja aluminijuma reflektuje okruženje i život bulevara stvarajući

savremen utisak poslovanja na prizemlju. Oba grida, maslinasti i metalik uokviruju sadržaje u antracit boji (RAL 7016): poslovne izloge optimalnih dimenzija, natkrivene ulazne trijemove i poslovne prostore na etažama iznad. Uokvireni antracit sadržaji kod poslovnih prostora na nadzemnim etažama sastoje se od tri layera: zidanog dijela sa tipskim fasadnim panelom od tvrdog polistirena, tipske bravarije i lake metalne ograde. Materijalizacija krovnog pokrivača je od lima u sivoj boji (RAL 9006). Na krovnim terasama je predviđena ugradnja mobilnih tendi na otvaranje u istoj sivoj boji (RAL 9006).

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 „Corner Constraction“ Doo Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Biro 81000“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 20.10.2025.godine u 11:16:05 + 02'00', za izgradnju objekta sa djelatnostima, na lokaciji koju čine UP 16 i UP 17 koji čine kat.parcele br.3813/2, 3812/1, 3812/2, 3812/3, 3811 i 5474/12 sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo Ljubović- izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 19/09), Glavni grad Podgorica, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih parametarima (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).

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.

