



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: 05-332/25-1505/5
Podgorica, 13.06.2025. godine

"POLAT CONSTRUCTION" d.o.o.

PODGORICA
Ulica Vojina Katnića br.20

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana Đurišić
Digitally signed by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.06.13 12:07:24
+02'00'

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: 05-332/25-1505/5
Podgorica, 13.06.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), 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 „POLAT CONSTRUCTION“ d.o.o. za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO 84“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na katastarskoj parceli br. 183/1 KO Podgorica II, koja čini dio UP 3a-14, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 - zona 2 – izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 19/09), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „POLAT CONSTRUCTION“ d.o.o., na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO 84“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 5.6.2025.godine u 09:51:28 + 02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na katastarskoj parceli br. 183/1 KO Podgorica II, koja čini dio UP 3a-14, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 - zona 2 – izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 19/09), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 3 074,50m² (planom zadato 3 074,50 m²), indeksa izgrađenosti 2,75 (planom zadato 2,75), površine pod objektom 559,00m² (planom zadato 559,00m²); indeksa zauzetosti 0,50 (planom zadato 0,50); spratnosti 2Po+P+4+Ps (planom zadato P+4+Ps) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/25-1505/1 od 04.02.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „POLAT CONSTRUCTION“ d.o.o. zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „STUDIO 84“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na katastarskoj parceli br. 183/1 KO Podgorica II, koja čini dio UP 3a-14, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 - zona 2 – izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 19/09), 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 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 građevniskoj 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 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 obavezno 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 – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-352/18-300 izdati dana 06.07.2018.godine od strane Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i 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 u okviru površina za kolektivno stanovanje sa djelatnostima. U jednom objektu može biti organizovano više stambenih jedinica. Broj stambenih jedinica koje se mogu graditi u okviru jednog objekta, odnosno površina poslovnog prostora, uslovljena je ostvarenim brojem parking mjesta. Objekti mogu imati do maksimalno 25% komercijalnih djelatnosti u okviru planirane BRGP. Djelatnosti u ovim objektima se nalaze obavezno u prizemlju, a mogu zauzimati i prvi i drugi sprat objekta. Djelatnosti u ovim objektima podrazumijevaju komercijalne djelatnosti koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije i sl. Na parcelama u okviru ove namjene može se graditi jedan ili više kompleks-objekata. Objekte graditi kao slobodnostojeće ili kao objekte u nizu.

Dozvoljena spratnost objekta je P+4+Ps. Poslednja etaža se može graditi kao mansarda, potkrovlje ili povučeni sprat. Povučeni sprat umjesto potkrovlja predstavlja površinu završne etaže koja zauzima 2/3 do 3/4 spratne etaže. Objekat treba da sadrži suterenske i podzemne etaže, prije svega u vidu podrumskih ili garažnih prostora. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne ulaze u bilanse površina.

Izgradnja erkera (ispusta, balkona,...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne i to na minimalnoj visini od 4,00m od kote terena ispod. Maksimalna veličina erkera je 0.80-1,00m i može se predvidjeti na maksimalno 50% fasade.

Ukoliko se na dvije parcele grade slobodnostojeći objekti, minimalno rastojanje objekata od zajedničke granice parcele je 3,00m. Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 10,00m.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od „STUDIO 84“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 5.6.2025.godine u 09:51:28 + 02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na katastarskoj parceli br.183/1 KO Podgorica II, koja čini dio UP 3a-14, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3 i 4 - zona 2 – izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 19/09), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambeno-poslovnog

objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 3 074,50m² (planom zadato 3 074,50 m²), indeksa izgrađenosti 2,75 (planom zadato 2,75), površine pod objektom 559,00m² (planom zadato 559,00m²); indeksa zauzetosti 0,50 (planom zadato 0,50); spratnosti 2Po+P+4+Ps (planom zadato P+4+Ps). Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Projektom je predviđen slobodnostojeći stambeno-poslovni objekat, spratnosti 2Po+P+4+Ps. U prizemlju su predviđena 3 poslovna prostora sa nezavisnim ulazima i odvojeni ulaz sa vertikalnim komunikacijama i pratećim sadržajima za stambeni dio objekta. Na etažama od prvog do četvrtog sprata je planirano po 7 stambenih jedinica, dok su na povučenom spratu predviđene dvije stambene jedinice, što čini ukupno 30 stambenih jedinica. Stambene jedinice su planirane kao garsonjere, jednosobni, jednoiposobni i dvosobni stanovi. Površine pod djelatnostima zauzimaju manje od 25% od ukupne BRGP objekta, dok površina povučenog sprata iznosi 2/3 površine spratne etaže. U objektu su predviđene dvije podzemne etaže, koje su prema namjeni garažni prostor sa tehničkim prostorijama. Shodno tome površine podzemnih etaža nisu uzete u obračun BRGP objekta. Za potrebe objekta obezbijeđeno je 42 parking mjesta u garaži što odgovara normativu za potreban broj parking mjesta.

Planirani objekat je svojim gabaritima postavljen u okviru građevinskih linija, koje su u odnosu na granice sa susjednim parcelama udaljene 3,00m, a u odnosu na javnu saobraćajnicu 6,00m. Na fasadama objekta koje su u odnosu na susjedne objekte udaljene manje od 10,00m nije predviđeno postavljanje otvora.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa zadatom građevinskom linijom i osnovnim urbanističkim parametrima.

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

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta. Kolorit objekta uskladiti sa njegovom funkcijom, okolinom, građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima. Preovlađujući tonovi su svijetli. Prilikom projektovanja objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze. Nagib krovnih ravni iznosi najviše 28°.

Fasada planiranog objekta je predviđena u kombinaciji bavalita u bojama RAL9010 i RAL 8019 i fasadne cigle. Krov je projektovan kao ravan, neprohodan, što odgovara klimatskim uslovima predmetne lokacije.

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 "POLAT CONSTRUCTION" d.o.o., na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "STUDIO 84" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 5.6.2025.godine u 09:51:28 + 02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na katastarskoj parceli br.183/1 KO Podgorica II, koja čini dio UP 3a-14, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3 i 4 - zona 2 – izmjene i dopune" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 19/09), Glavni grad Podgorica.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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 GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.06.13
12:08:55 +02'00'