



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat Glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 09-1928/6-2021  
Podgorica, 25.01.2022. godine

**„STARČEVO PLUS“ DOO PODGORICA  
„BLACKMONT PLUS“ DOO PODGORICA  
„TORRENTE“ DOO CETINJE**

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**



**MIRKO ŽIŽIĆ**

Dostavljeno:

- a/a
- „STARČEVO PLUS“ DOO Podgorica, Ul.Ivana Vujoševića br.26
- „BLACKMONT PLUS“ DOO Podgorica, Ul.13 jula br.19
- „TORRENTE“ DOO Cetinje, Ul.Bul.Crnogorskih junaka br.1



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 09-1928/6-2021  
Podgorica, 25.01.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „Torrente“ d.o.o. Cetinje, „Starčevo plus“ d.o.o. Podgorica, i „Blackmont plus“ d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata na djelovima urbanističkih parcela : UP 53, UP54, UP55, UP56, UP57, UP58, UP59, UP60, UP61 i UP62, zona A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo B1“ u Podgorici ( „Sl.list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 31/19), donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** „Torrente“ d.o.o. Cetinje, „Starčevo plus“ d.o.o. Podgorica, i „Blackmont plus“ d.o.o. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju pet objekata (lamela) na djelovima urbanističkih parcela UP53, UP54, UP55, UP56, UP57, UP58, UP59, UP60, UP61 i UP62, zona A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo B1“ u Podgorici ( „Sl.list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 31/19) koje čine kat.parcele br. 5142/3,5142/4, 5142/5, 5142/6, 5142/7, 5142/8, 5142/9, 5142/10, 5142/11, 5142/12, sve KO Podgorica III, podjeljenih u četiri faze. Prva faza obuhvata lamelu 1 i 2 na UP 62, UP61, UP60 i UP59 ukupne površine parcele dobijene udruživanjem 671 m<sup>2</sup>, druga faza obuhvata lamelu 3 na UP58 i UP57 ukupne površine parcele od 357m<sup>2</sup>, treća faza lamelu 4 na UP56 i UP55 ukupne površine 362m<sup>2</sup> i četvrta lamelu 5 na UP54 i UP53 ukupne površine 382m<sup>2</sup> (planom je dozvoljeno maksimum 700m<sup>2</sup>). Bruto razvijene građevinske površine 4704,00 m<sup>2</sup> ( planom dozvoljeno 5400,00 m<sup>2</sup>), ukupne površine pod objektima za sve 4 faze 1187,24 čime je ostvaren indeks zauzetosti od 0,67 (planom dozvoljen indeks zauzetosti 0.67, dat kroz površine pod objektom), sa spratnošću objekta Su+P+2+Pk (planom zadato Po+P+2+Pk uz mogućnost izdizanja kote poda prizemlja do 120cm) i sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim pristupom objektima na vlasničkim parcelama.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-1928/1 od 22.11.2021.godine Glavnom državnom arhitekti obratili su se „Torrente“ d.o.o. Cetinje, „Starčevo plus“ d.o.o. Podgorica, i „Blackmont plus“ d.o.o. Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju pet objekata (lamela) na djelovima urbanističkih parcela UP 53, UP54, UP55 i UP56,UP57,UP58,UP59,UP60,UP61 i UP62, zona A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog

plana „Zabjelo B1“ u Podgorici ( „Sl.list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 31/19) koje čine kat.parcele br. 5142/3,5142/4, 5142/5, 5142/6, 5142/7, 5142/8, 5142/9, 5142/10, 5142/11, 5142/12 sve KO Podgorica III, podjeljenih u četiri faze. Prva faza obuhvata lamelu 1 i 2 na UP 62, UP61, UP60 i UP59 ukupne površine parcele dobijene udruživanjem 671 m<sup>2</sup>, druga faza obuhvata lamelu 3 na UP58 i UP57 ukupne površine parcele od 357m<sup>2</sup>, treća faza lamelu 4 na UP56 i UP55 ukupne površine 362m<sup>2</sup> i četvrta lamelu 5 na UP54 i UP53 ukupne površine 382m<sup>2</sup> (planom je dozvoljeno maksimum 700m<sup>2</sup>), bruto razvijene građevinske površine 4704,00 m<sup>2</sup> ( planom dozvoljeno 5400,00 m<sup>2</sup>), ukupne površine pod objektima za sve 4 faze 1187,24 čime je ostvaren indeks zauzetosti od 0,67 (planom dozvoljen indeks zauzetosti 0.67, dat kroz površine pod objektom), sa spratnošću objekta Su+P+2+Pk ( planom zadato Po+P+2+Pk uz mogućnost izdizanja kote poda prizemlja do 120cm) i sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim pristupom objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/21-302-1390, 08-332/21-1390/1, 08-332/21-1390/2, 08-332/21-1390/3, 08-332/21-1390/4, 08-332/21-1390/5, svi od 04.11.2021.godine i 08-332/21-302, 08-332/21-302/1, 08-332/21-302/2 i 08-332/21-302/3 svi izdati 31.03.2021.godine od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica; List nepokretnosti br. 8338 KO Podgorica III - prepis br. 101-919-40296/2021 od 23.09.2021.godine za kat. parcele broj 5142/3, 5142/4, 5142/5, 5142/6, 5142/7, 5142/8, 5142/9, 5142/10, 5142/11, 5142/12, KO Podgorica III izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je 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, 82/20), utvrđena su ovlašćenja 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 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 objektata 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.

Uvidom u Detaljni urbanistički plan „Zabjelo B1“ u Podgorici ( „Sl.list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 31/19) utvrđena je namjena parcela odnosno lokacije – stanovanje srednje gustine. U osnovnim koncepcijama planiranog rješenja u zoni A formira se prostor

sa jasno izraženom grupacijom blokova porodičnog stanovanja (slobodnostojeći objekti i objekti u nizu), na obodu padine Dajbabske gore, sa okosnicom čvrste mreže stambenih saobraćajnica. Intervencije u blokovima individualnog stanovanja su svedene na niz pravila i ograničenja koja dozvoljavaju fleksibilnost korišćenja prostora. Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju dato je da će se rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijet unapredjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade stambenih objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. U sklopu porodičnog stanovanja (slobodnostojeći objekti, objekti u nizu i dvojni objekti ) predviđeno je obezbjeđivanje mirujućeg saobraćaja – parkiranje. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta. Komercijalni natpisi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Urbana oprema i materijale za parterno uređenje pažljivo odabrati, birati i koordinirati sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje. Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno. Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao i spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Visine nadzlitka potkrovlja je 120 cm. Za sve objekte ostavljena je mogućnost pretvaranja stambenog u poslovni prostor. Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, jednovodni, dvovodni ili četvorovodni, proizvodne površine, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Krovni pokrivač je crijep, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključaka dobijenim od nadležnih komunalnih organizacija. Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju pet objekata (lamela) smještajnih objekata, projektovano od strane „Angelini“ D.O.O. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijene građevinske površine 4704,00 m<sup>2</sup> ( planom dozvoljeno 5400,00 m<sup>2</sup>), ukupne površine pod objektima za sve 4 faze 1187,24 čime je ostvaren indeks zauzetosti od 0,67 (planom dozvoljen indeks zauzetosti 0.67, dat kroz površine pod objektom), sa spratnošću objekta Su+P+2+Pk (planom zadato Po+P+2+Pk uz mogućnost izdizanja kote poda prizemlja do 120cm) i sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim pristupom objektima na vlasničkim parcelama.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Na osnovu uvida u izjavu geodete utvrđeno je da je lokacija neizgrađena i da do nje vodi asfaltni put (kat.parcela br.7882 KO Podgorica III, vlasništvo Crna Gora, subjekt rapolanjanja Glavni grad Podgorica). Sa te saobraćajnice se direktno pristupa silaznoj rampi prema predmetnim objektima. Rampa je planirana na kat.parceli 5142/1 vlasništvo

„Torrente“ d.o.o. Cetinje, „Starčevo plus“ d.o.o. Podgorica, i „Blackmont plus“ d.o.o. Podgorica u obimu prava 1/3.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, kao i urbanističkim parametrima predviđenim za katastarske parcele 5142/3,5142/4, 5142/5, 5142/6, 5142/7, 5142/8, 5142/9, 5142/10, 5142/11, 5142/12, sve KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo B1“ u Podgorici ( „Sl.list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 31/19).

Uvidom u List nepokretnosti br.8338 KO Podgorica III – prepis br. 101-919-40296/2021 od 23.09.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele broj 5142/3,5142/4, 5142/5, 5142/6, 5142/7, 5142/8, 5142/9, 5142/10, 5142/11, 5142/12 KO Podgorica III, u susvojini „Torrente“ d.o.o. Cetinje, „Starčevo plus“ d.o.o. Podgorica, i „Blackmont plus“ d.o.o. Podgorica u obimu prava 1/3.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Torrente“ d.o.o. Cetinje, „Starčevo plus“ d.o.o. Podgorica, i „Blackmont plus“ d.o.o. Podgorica, na idejno rješenje projektovano od strane „Angelini“ D.O.O. Podgorica za izgradnju objekata na djelovima urbanističkih parcela UP 53, UP54, UP55, UP56, UP57, UP58, UP59, UP60, UP61 i UP62, zona A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo B1“ u Podgorici ( „Sl.list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 31/19) koje čine kat.parcele 5142/3,5142/4, 5142/5, 5142/6, 5142/7, 5142/8, 5142/9, 5142/10, 5142/11, 5142/12, sve KO Podgorica III 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, 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.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**



**MIRKO ŽIŽIĆ**