



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: 09-1351/4  
Podgorica, 14.10.2021. godine

**ADAM HOLDING DOO**

**PODGORICA**  
Ul. Vlada Četkovića bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Arh. Žižić Mirko, dipl.inž.**



Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 09-1351/4  
Podgorica, 14.10.2021. 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 Radević Sandre, Raičević Vanje, Radević Zorice i „ADAM HOLDING“ DOO iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja s poslovanjem u prizemlju, na kat.parcelama broj 175, 176 i 178 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič I- dio Zone A- izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br.24/13), Glavni grad Podgorica, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** Radević Sandri, Raičević Vanji, Radević Zorici i „ADAM HOLDING“ DOO iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja s poslovanjem u prizemlju, na kat.parcelama broj 175, 176 i 178 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič I- dio Zone A- izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br.24/13), Glavni grad Podgorica, bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=7.718,30 m<sup>2</sup> (planom zadata površina 5.641,00 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža - ostvarena 5.291,20 m<sup>2</sup>), indeksom zauzetosti 0,49 (planom zadato 0,55), indeksom izgrađenosti 3,61 (planom zadato 3,85), spratnost odnosno visina objekata 2G+P+6 (planom zadato P+6), ispoštovanim odnos prema građevinskoj liniji. Kolski i pješački prilaz obezbijeđen je sa postojeće saobraćajnice.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-1351/1 od 06.08.2021.godine Glavnom državnom arhitekti obratili su se Radević Sandra, Raičević Vanja, Radević Zorica i „ADAM HOLDING“ DOO iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja s poslovanjem u prizemlju, na kat.parcelama broj 175, 176 i 178 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič I- dio Zone A- izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br.24/13), Glavni grad Podgorica, bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=7.718,30 m<sup>2</sup> (planom zadata površina 5.641,00 m<sup>2</sup>

nadzemnih etaža - ostvarena 5.291,20 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,49 (planom zadato 0,55), indeks izgrađenosti 3,61 (planom zadato 3,85), spratnost odnosno visina objekata 2G+P+6 (planom zadato P+6), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji. Kolski i pješački prilaz obezbijeđen je sa postojeće saobraćajnice.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: D 08-332/20-272 izdate 29.04.2020.godine od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Glavni grad Podgorica, Elaborat parcelacije po DUP-u „Zagorič I- dio Zone A- izmjene i dopune“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.24/13), Glavni grad Podgorica, sačinjen od strane "GEO FRIENDS" DOO iz Podgorice, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica br. 101-917/21-2261 od 02.06.2021.godine, Ugovor o zajedničkom ulaganju u izgradnji objekta ovjeren od strane notara UZZ br.663/2021 od 29.07.2021.godine, List nepokretnosti br.1545 KO Podgorica II – prepis: broj 200-919-22851/2021 od 29.07.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat parcelu broj 178 KO Podgorica II; List nepokretnosti br.1551 KO Podgorica II – prepis: broj 200-919-22852/2021 od 29.07.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat parcele broj 175 i 176 KO Podgorica II; Ugovor o zajedničkom ulaganju u izgradnju objekta zaključen kod notara Čepić Tanje zaveden pod brojem UZZ 663/2021 od 29.07.2021.godine, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje objekta višeporodičnog stanovanja.

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, 11/19, 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 objekata 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta na dijelu urbanističke parcele UP 60, koju čine katastarske parcele 175, 176 i 178 K.O. Podgorica 2 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 1 - dio zone A“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 24/13), Glavni grad Podgorica, planirana je namjena višeporodično stanovanje. Ukoliko se investitor odluči za uklanjanje postojećih objekata i izgradnju novih treba primijeniti smjernice za novu izgradnju višeporodičnog stanovanja i parametre date u tabeli.

Na novoformiranim urbanističkim parcelama planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekata je stanovanje na spratnim etažama i poslovanje u prizemlju. Ukoliko se investitor odluči daje se mogućnost da prizemna etaža bude sa namjenom stanovanje.
- Namjena podzemne etaže (može se predvidjeti i više podrumskih etaža) je garaža i tehnički sistemi objekta. Podrumske etaže mogu se graditi i van zadatih građevinskih linija, a u granicama urbanističke parcele.
- Kota prizemlja (kada je prizemlje sa namjenom poslovanje) dozvoljena je do 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Na nivou prizemne etaže (kada je prizemlje sa namjenom poslovanje) preporuka je projektovanje natkrivenih prolaza duž gabarita objekta i prolaza (portuna) koji će omogućiti nesmetanu komunikaciju.
- Krovove raditi kose dvovodne ili viševodne, ili ravne.
- Tavan se ne može iskoristiti u svrhu stanovanja.

Izgradnja erkera (ispusta, balkona, terasa itd.) dozvoljena je na etažama iznad prizemne i njihova površina ulazi u obračun BRGP. Erkeri mogu prelaziti zadatu građevinsku liniju ali ne i granicu urbanističke parcele. Parkiranje obezbijediti u podzemnoj garaži i na otvorenom parking prostoru u okviru urbanističke parcele.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju propisano je sledeće:

- Rješavanjem zahtjeva korisnika sa gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju 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.
- Visine objekata date su na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.
- Fasade objekata, kao i krovne pokrivače, predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.
- Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem.
- Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze.
- Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje (česme, klupe, kante za otpatke i sl.).

Urbanistički parametri predviđeni planskim dokumentom za UP 60 su sledeći:

Bruto razvijena građevinska površina BRGP=5.641,00 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,55, indeks izgrađenosti 3,85, spratnost odnosno visina objekata P+6.

Parkiranje riješiti u okviru sopstvene urbanističke parcele u funkciji planiranih namjena, a shodno normativima preuzetih iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Podgorice za prostor Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 1 – dio zone A“, kao sledeće:

Planirano stanovanje: 1,1 PM / stanu

Djelatnosti: 1 PM na 50 m<sup>2</sup> BRGP

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekta višeporodičnog stanovanja, projektovano od strane „SOHA ARCHITECTS“ 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 razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža BRGP=7.718,30 m<sup>2</sup> (planom zadata površina 5.641,00 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža - ostvarena 5.291,20 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,49 (planom zadato 0,55), indeks izgrađenosti 3,61 (planom zadato 3,85), spratnost odnosno visina objekata 2G+P+6 (planom zadato P+6), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji. Kolski i pješački prilaz obezbijeden je sa postojeće saobraćajnice.

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

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 urbanističku parcelu UP 60 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 1 - dio zone A“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 24/13), Glavni grad Pogorica.

Uvidom u List nepokretnosti br.1545 KO Podgorica II- prepis: broj 200-919-22851/2021 od 29.07.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat parcelu broj 178 KO Podgorica II, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela broj 178 KO Podgorica II u susvojini Radević Sandre u obimu prava 5/12, u susvojini Raičević Vanje u obimu prava 5/12 i u susvojini Radević Zorice u obim prava 1/6.

Uvidom u List nepokretnosti br.1551 KO Podgorica II- prepis: broj 200-919-22852/2021 od 29.07.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica za kat parcele broj 175 i 176 KO Podgorica II, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele broj 175 i 176 KO Podgorica II u susvojini Radević Sandre u obimu prava 5/12, u susvojini Raičević Vanje u obimu prava 5/12 i u susvojini Radević Zorice u obim prava 1/6.

U prilogu je dostavljen i Ugovor o zajedničkom ulaganju u izgradnji objekta, ovjeren kod notara Tanje Čepić UZZ br.663/2021 od 29.07.2021.godine, između Radević Sandre, Raičević Vanje, Radević Zorice i „Adam Holding“ DOO Podgorica, koji je unesen u katastru nepokretnosti kao zabilježba tereta – List nepokretnosti 1545 i 1551- prepis KO Podgorica II, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica, u kojem

je u članu 8 utvrđeno da su ugovorne strane saglasne da sva projektna i investiciona tehnička dokumentacija i odobrenje za građenje –prijava gradnje, u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, za obavljanje radova koji čine predmet ovog Ugovora glasni na ugovorne strane zajedno.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Radević Sandri, Raičević Vanji, Radević Zorici i "ADAM HOLDING" DOO iz Podgorice, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od „SOHA ARCHITECTS“ DOO iz Podgorice, za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja s poslovanjem u prizemlju, na kat.parcelama broj 175, 176 i 178 KO Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič I- dio Zone A- izmjene i dopune“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.24/13), 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, 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.

**VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Arh. Mirko Žižić, dipl.inž.**



Obradio/la:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik