



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: 05-332/25-12219/4
Podgorica, 17.10.2025. godine

STADION DOO

PODGORICA

(Đuro Žugić

Bul. Ibrahima Drševića br.1)

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.10.17
14:09:11 +0200

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-12219/4
Podgorica, 17.10.2025. 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 „Stadion“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonski Atelje“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.10.2025.godine u 12:56:05 + 02'00', za izgradnju skladišta sa pratećim poslovnim prostorom, na lokaciji koju čini dio UP 9, koju čini kat.parcela br.2049/8 KO Podgorica III u zahvatu Urbanističkog projekta "Industrijska zona-dio planske dokumentacije 12.5" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.32/14), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Stadion“ Doo Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonski Atelje“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.10.2025.godine u 12:56:05 + 02'00', za izgradnju skladišta sa pratećim poslovnim prostorom, na lokaciji koju čini dio UP 9, koju čini kat.parcela br.2049/8 KO Podgorica III u zahvatu Urbanističkog projekta "Industrijska zona-dio planske dokumentacije 12.5" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.32/14), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 9 939,06m² (planom zadato 9 991,98m²), indeksa izgrađenosti 0,53 (planom zadato 0,53), površine pod objektom 4 684,61m² (planom zadato 4 995,99m²); indeksa zauzetosti 0,25 (planom zadato 0,27); spratnosti Po+VP+1 (planom zadato VP+1) - 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 05-332/25-12219/1 od 02.10.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Stadion“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonski Atelje“ DOO Podgorica za izgradnju skladišta sa pratećim poslovnim prostorom, na lokaciji koju čini dio UP 9, koju čini kat.parcela br.2049/8 KO Podgorica III u zahvatu Urbanističkog projekta "Industrijska zona-dio planske dokumentacije 12.5" ("Službeni list CG-opštinski propisi br.32/14), 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 ovlašćenja 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 obaveznu 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: 08-332/23-3301/8 izdati dana 20.06.2023. godine od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; 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 grafičkom prilogu br.5 – *Namjena površina* iz planskog dokumenta, predmetna lokacija se nalazi na površinama za industriju i proizvodnju (IP), u okviru kojih je dozvoljeno građenje poslovnih objekata – privredno-proizvodna djelatnost (industrijska proizvodnja, skladišta, stovarišta, objekti magacina, proizvodno zanatstvo, robno-distributivni centri, prateći poslovni prostor – kancelarijski u privrednom, odnosno proizvodnom objektu i prateći garažni prostor u ovim objektima). Precizna namjena objekta će se odrediti u skladu sa potrebama investitora i korisnika prostora.

Planskim dokumentom je, takođe, propisano da osnovnu namjenu čine privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri, servisne zone, objekti i mreže infrastrukture, komunalno servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava. Komplementarnu namjenu predstavljaju objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti: smještajni i zdravstveni objekti, dječiji vrtići i rekreativne površine za njihove potrebe; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

BRGP prizemlja, objekta i maksimalna spratnost nadzemnog dijela objekta dati su u tabeli sa urbanističkim parametrima. Površina terasa, nadstrešnica, spoljnog stepeništa ne ulazi u bruto površinu prizemlja, odnosno ukupnu bruto građevinsku površinu. Takođe, površine podzemnih etaža ne ulaze u proračun maksimalne dozvoljene BRGP. Za objekte na parcelama namijenjenim proizvodnji, skladištima i servisima, visinska regulacija je određena visinom krovnog vijenca, koji se može kretati od 6,00m do maksimalno 16,00m (odnosno 10,00m za pojedine objekte) iznad kote pristupnog puta.

Na svakoj UP dozvoljena je izgradnja jednog ili više proizvodnih i skladišno-servisnih objekata, kao i pratećih sadržaja. Konačan broj objekata i njihov razmještaj na svakoj parceli zavisiće od načina proizvodnje, vrste proizvoda za skladištenje i servisiranje, kao i tehnoloških potreba konkretne namjene.

Građevinska linija je definisana koordinatama prelomnih tačaka i prikazana je u grafičkom dijelu planskog dokumenta. U okviru objekta može se predvidjeti i više podzemnih etaža, koje su prema namjeni garaža i tehnički sistemi objekta. Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže i broj etaža, kao i raspored ulazno-izlaznih rampi biće definisan kroz izradu glavnih projekata objekta.

Parkiranje je potrebno riješiti u okviru sopstvene parcele, na površinskom parking prostoru i/ili u okviru podzemne garaže, uzimajući u obzir normative da je potrebno obezbijediti 1PM na 50m² planiranog prostora.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhitektonski atelje“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.10.2025.godine u 12:56:05 + 02'00', za izgradnju skladišta sa pratećim poslovnim prostorom, na kat. parc. br.2049/8 KO Podgorica III, odnosno na dijelu UP9, u zahvatu Urbanističkog projekta "Industrijska zona – dio planske dokumentacije 12.5" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 132/14), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja skladišta sa pratećim poslovnim prostorom, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 9 939,06m² (planom zadato 9 991,98m²), indeksa izgrađenosti 0,53 (planom zadato 0,53), površine pod objektom 4 684,61m² (planom zadato 4 995,99m²); indeksa zauzetosti 0,25 (planom zadato 0,27); spratnosti Po+VP+1 (planom zadato VP+1)

Projektovani objekat je pozicioniran centralno, u središtu predmetne parcele, u okviru zadatih GL shodno smjernicama iz plana. Projektovan je kao jedinstven, slobodnostojeći objekat iz funkcionalnih i ekonomskih razloga. Struktura objekta se sastoji od skladišta i pratećeg poslovnog dijela objekta, koji je namijenjen upravi i administraciji. U prizemlju su projektovane ulazne partije, glavna i dvije bočne, između kojih su projektovani menza i multifunkcionalni prostor sa pratećim tehničkim prostorima, garderobama za zaposlene, toaletima i pratećim kancelarijama. Administrativni dio objekta ima dva ulaza na prizemlju, glavni i ekonomski ulaz za radnike. Glavni ulaz se nalazi sa južne strane objekta, dok se ekonomski ulaz nalazi sa zapadne strane. U skladišnom dijelu objekta je projektovano "suvo" – većinskim dijelom, i "hladno" skladište. Spratovi poslovne cijeline su projektovani kao kancelarije na fasadnoj strani i prateći tehnički prostori, sale za sastanke, toaleti, garderobe, ostave itd. u zaleđu poslovne cijeline.

Podrumska etaža se sastoji iz manipulativnog prostora, parkinga za kamione i kombi vozila, parkinga za zaposlene, tehničkih postorjenja, skladišnog dijela kao i evakuacionih stepenica i teretnih liftova. Shodno namjeni podzemne etaže njena površina nije uzeta u

obračun ukupne BRGP objekta. Takođe, površine nadstrešnica, koje su projektovane kao dio partera i na objektu, nijesu ušle u bilanse površina, kako je i definisano planskim dokumentom.

Spratnost objekta je Po+VP+1. Svijetla – korisna visina skladišnog dijela objekta je max 12,00m. Ukupna visina objekta, od kote terena do krovnog vijenca, iznosi 15,85m.

Parkiranje je riješeno na površinskom parking prostoru na UP i u okviru podzemne garaže. Obezbijeđeno je ukupno 221PM, od čega je 79 PM u podzemnoj garaži, a 142 PM na površinskom parkingu.

U pogledu uslova za pejzažno uređenje, idejno rješenje je usklađeno sa smjernicama koje se odnose na skladišta, stovarišta i servise. Planirano je 2 410,76m² zelenih površina i 2 047,60m² površina popločanih raster kockama.

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 građevniskoj 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:

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Krovove planirati po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem. Insistirati na pravilnim, geometrijski jasno izdiferenciranim masama. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasljeđem i klimatskim uslovima. Insistirace se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, bez narušavanja prisutnog već formiranog ambijenta.

Planirani objekat je urađen u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata. Projektovan je kao mono-volumen, pravougaonog gabarita. Njegovu robsnu kompoziciju razbijaju stepenišne vertikale postavljene na podužnim fasadama, kao i fasadni otvori, u administrativnom bloku objekta, koji u većem dijelu prate širinu panela, dok na udarnim pozicijama prelaze u zid – zavjesu, veće površine. Fasadni panel je u boji RAL 5013. Čelična nadstrešnica i brisoleji su u boji RAL 7036. Fasadni silikatni malter – bavalit je u boji RAL 7036. Krovni pokrivač je sendvič panel, d=10cm. Svojim oblikovanjem i upotrijebljenim materijalima planirani objekat ne narušava zatečene ambijentalne i graditeljske vrijednosti uže i šire 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 podnosiocu zahtjeva „Stadion“ Doo Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonski Atelje“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.10.2025.godine u 12:56:05 + 02'00', za izgradnju skladišta sa pratećim poslovnim prostorom, na lokaciji koju čini dio UP 9, koju čini kat.parcela br.2049/8 KO Podgorica III u zahvatu Urbanističkog projekta "Industrijska zona-dio planske dokumentacije 12.5"

(*Službeni list CG-opštinski propisi br.32/14), Glavni grad Podgorica, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkim 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.

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

Mirjana Đurišić

Mirjana Digitally signed by
Đurišić Mirjana Đurišić
Date: 2025.10.17
14:09:55 +02'00'