



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

Broj: 05-332/25-9195/2
Podgorica, 05.08.2025. godine

**„VELIMIROVIĆ INVEST“ DOO, JOVANKA LAĐIĆ, NATAŠA POPEC, NEDELJKO KLIKOVAC,
NENA KLIKOVAC, ZORICA RADETIĆ**

PODGORICA

Serdara Jola Poletića br.8/6

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: 2025.08.05
11:43:36 +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: 05-332/25-9195/2
Podgorica, 05.08.2025. 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) 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 „Velimirović invest“ d.o.o. i dr., za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kalos“ d.o.o. Budva za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na katastarskim parcelama br. 3851/1K.O. Podgorica III, na dijelu urbanističke parcele UP 79, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Izmjene i dopune „Zabjelo - Ljubović“ (Službeni list Crne Gore , op.prop.br.19/09), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „VELIMIROVIĆ INVEST“ DOO, JOVANKA LAĐIĆ, NATAŠA POPEC, NEDELJKO KLIKOVAC, NENA KLIKOVAC, ZORICA RADETIĆ, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kalos“ d.o.o. Budva, elektornski potpis projektanta 21.07.2025. godine, 14:11:02 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na katastarskoj parceli br. 3851/1K.O. Podgorica III, na dijelu urbanističke parcele UP 79, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Izmjene i dopune „Zabjelo - Ljubović“ (Službeni list Crne Gore , op.prop.br.19/09), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP= 4959.20 m² (planom propisano za dio UP 79 je 4977.00 m²), indeks zauzetosti - 0,47 (planom propisano 0,50); indeks izgrađenosti 2,99 (planom propisano 3,0); spratnost objekta 2G+P+4+Pk (planom propisano Su+Po+P+4+Pk), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-9195/1 od 22.07.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Velimirović invest“ d.o.o. i dr., zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kalos“ d.o.o. Budva, za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na katastarskoj parceli br. 3851/1K.O. Podgorica III, na dijelu urbanističke parcele UP 79, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Izmjene i dopune „Zabjelo - Ljubović“ (Službeni list Crne Gore , op.prop.br.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 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) 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); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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 obavezno 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), 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 –Urbanističko tehničke uslove br. 06-333/24-9328/5 od 30.12.2024. godine izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Glavni grad Podgorica, 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan izmjene i dopune "Zabjelo - Ljubović" (Službeni list Crne Gore , op.prop.br.19/09), na lokaciji koju čini kat.parcela br. 3851/1K.O. Podgorica III, na dijelu urbanističke parcele UP 79 ukupne površine 1659,00 m² planirano je kolektivno stanovanje sa djelatnostima TIP S4.

Planom ovaj tip stanovanja planiran je na urbanističkim parcelama površine od 1000 - 3000m². Definisan je kao pretežna namjena u okviru koje je moguća izgradnja objekata u funkciji stanovanja i stanovanja sa delatnostima ili samo delatnosti. Stanovanje je moguće organizovati u slobodnostojećim objektima sa jednom ili više lamela. U okviru objekta stanovanja i to u prizemlju moguća je organizacija djelatnosti. Realizacija dijela prostora opredeljenog za djelatnosti je fazna i prepušta se investitoru. Djelatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da neugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine. Pre svega to su trgovina, ugostiteljstvo, usluge i sl.

Ovim Idejnim rešenjem predviđena je izgradnja kolektivnog stambenog objekta. Parcela na kojoj je planiran objekat je nepravilnog trapezastog oblika, i većim dijelom je na ravnoj površini. Glavni pješački i prilaz za automobile je direktno sa postojeće saobraćajnice na sjevernoj strani parcele. Pješaci pristupaju objektu stazom po terenu i ulaze u objekat direktno sa kote terena. Garaži se pristupa rampom sa pomenute pristupne saobraćajnice. Kota gotovog poda prizemlja je na 42,45 m nv. Garaže G1/G2: predviđen je kolski ulaz kome se pristupa rampom po terenu. Podzemna etaža se sastoji od garažnog prostora predviđenog za parkiranje 49 vozila, od kojih je obezbijedjeno 8 za osobe sa invaliditetom, vertikalnih komunikacija, hodnika i tehničkih prostorija. Za dio UP 79, površine 1659,00m² treba ukupno $0.67 \times 81 = 54$ parking mjesta. Idejnim rješenjem je predviđeno 49 garažnih i 5 parking mjesta na parceli, ukupno 54 parking mjesta. Broj stanova za dio UP 79, površine 1659,00m², maksimalan dozvoljen broj stambenih jedinica iznosi $0.67 \times 51 = 34.17$ (34 stambenih jedinica).

Objekat je projektovan kao slobodnostojeći sa spratnošću 2G+P+4+Pk. Predmetni objekat je sačinjen od garažnog prostora za parkiranje vozila, koji su smješteni u podzemnoj etaži gdje se sastoji od prostora predviđenog za parkiranje 49 vozila, od kojih je obezbijedjeno 8 za osobe sa invaliditetom, vertikalnih komunikacija, hodnika i tehničkih prostorija. Na prizemlju sastoji se od 9 poslovna prostora - lokala sa sanitarijama, hodnika i vertikalnih komunikacija koje povezuju

prizemlje sa garažama i gornjim etažama. Prvi sprat do četvrtog sprata sastoji se od vertikalnih komunikacija, hodnika i dva trosobna stana, dva jednosobna stana, jednog dvoiposobnog stana, dva dvosobna stana i jednog jednoiposobnog stana. Jednosoban stan sastoji od (dnevne sobe, trpezarije, kuhinje, jedne spavaće soba, kupatilo, hodnik, i terase). Jednoiposoban stan (dnevna soba, trpezarija, kuhinja, jedna master spavaća soba i jedna spavaća soba za 1 osobu, kupatilo, hodnik, terasa. Dvosoban stan (dnevna soba, trpezarija, kuhinja, dvije spavaće sobe, dva kupatila, garderoba, hodnik, terasa. Dvoiposoban stan dnevna soba, trpezarija, kuhinja, dvije spavaće master sobe, jedna spavaća soba za jednu osobu, kupatilo, wc i vešeraj, hodnik, dvije terase. Trosoban stan (dnevna soba, trpezarija, kuhinja, tri spavaće sobe, tri kupatila, wc i vešeraj, hodnik, dvije terase. Potkrovlje se sastoji od dva luksuzna trosobna stana. Isto tako je dato rješenje za stambene jedinice na tipskom spratu za potrebe lica sa smanjenom pokretljivošću, stambene jedinice S02, S10, S18, S26 što čini 10% od ukupnog broja stanova. Pristup ulazima u stambeni dio i u lokale u prizemlju je na koti -0.05m u odnosu na kotu gotovog poda prizemlja.

Krov je četvorovodan sa crijepom svijetlo crna (RAL 9005) kao završnom oblogom, sa termičkom i hidro izolacijom, nagiba krovnih ravni do 30°. Fasada je ambijentalno uklopljena, sa detaljima tradicionalne mediteranske arhitekture, obložena Demitsistemom u nijansama bijele boje (RAL 1013). Detalji u vidu vjenaca, špaletni, maski za oluke radjeni su u čisto beloj boji(RAL 9010). Dio fasade obložen je prirodnim kamenom travertin bež (RAL 1015). Ograde na francuskim balkonima predviđene su od kovanog gvoždja, bojene tamno sivo bojom RAL 9011. Površine za komunikaciju oko objekta obložene su pločama od prirodnog kamena dok je prilaz garaži dostupan po asfaltnoj površini. Preostale slobodne površine na parceli su predviđene za kultivisano parterno zelenilo sa žbunastim zasadima, niskim rastinjem i visokim zelenilom kako je to definisano projektom.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rešavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinese se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. U objektima u kojima se prizemlje koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da predloženo idejno rješenje za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima TIP S4 , na dijelu urbanističke parcele UP 79, koju čini kat.parcela br. 3851/1 K.O. PODGORICA III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana izmjene I dopune "Zabjelo - Ljubović" ("Sluzbeni list Crne Gore-opštinski propisi br.19/09), projektovano od strane „ KALOS" DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 21.07.2025. godine u 14:11:02 + 02'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP= 4959.20 m² (planom propisano za dio UP 79 je 4977.00 m²), indeks zauzetosti - 0,47 (planom propisano 0,50); indeks izgrađenosti 2,99 (planom propisano 3.0); spratnost objekta 2G+P+4+Pk (planom propisano Su+Po+P+4+Pk), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena: Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima, elaborate parcelacije i izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Velimirović invest" d.o.o. i dr., na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kalos" d.o.o. Budva, elektronski potpis projektanta

21.07.2025. godine, 14:11:02 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na katastarskoj parceli br. 3851/1K.O. Podgorica III, na dijelu urbanističke parcele UP 79, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Izmjene i dopune "Zabjelo - Ljubović" (Službeni list Crne Gore , op.prop.br.19/09), 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, 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
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.08.05
11:44:24 +02'00'