



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: 05-332/25-15048/4
Podgorica, 09.03.2026. godine

**"ALPHA VISION COMPANY" DOO, VUJOŠEVIĆ ZORANA, RAJKOVIĆ ANĐELKA, ĆOROVIĆ
NEVENKA, PETROVIĆ OLGA**

BAR

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slayen Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-15048/4
Podgorica, 09.03.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 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 "ALPHA VISION COMPANY" DOO, VUJOŠEVIĆ ZORANA, RAJKOVIĆ ANĐELKA, ČOROVIĆ NEVENKA, PETROVIĆ OLGA, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ENFORMA“ Doo Kotor, za izgradnju objekata djelatnosti sa stanovanjem, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1129/2, 1130/2, 1131/1, 1132/1 KO Podgorica II, koje obrazuju dio UP 6-17 i kat. parcele broj 1129/1, 1130/1, 1131/2 KO Podgorica II koje obrazuju dio UP 6-29, u zahvatu planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Prvoborac" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi br. 33/10)- Izmjene i dopune, Glavni grad Podgorica, , donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva "ALPHA VISION COMPANY" DOO VUJOŠEVIĆ, ZORANA, RAJKOVIĆ ANĐELKA, ČOROVIĆ NEVENKA, PETROVIĆ OLGA, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ENFORMA“ Doo Kotor, za izgradnju objekata djelatnosti sa stanovanjem, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1129/2, 1130/2, 1131/1, 1132/1 KO Podgorica II, koje obrazuju dio UP 6-17 i kat. parcele broj 1129/1, 1130/1, 1131/2 KO Podgorica II koje obrazuju dio UP 6-29, u zahvatu planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Prvoborac" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi br. 33/10)- Izmjene i dopune, Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekta „A“ na UP 6-17 – 2.213,5m² (planom propisano nadzemno 2.271,3 m²); indeks izgrađenosti – 1,16 (planom propisano 1,2); indeks zauzetosti - 0,3 (planom propisano 0,3); spratnost objekta- Po+P+2+Ps (planom propisano P+2+Pk i mogućnost projektovanja podzemnih etaža); Bruto-građevinska površina objekta „B“ na UP 6-29 – 1.419,7 m² (planom propisano nadzemno 1.442,4 m²); indeks izgrađenosti – 1,18 (planom propisano 1,2); indeks zauzetosti - 0,29 (planom propisano 0,3); spratnost objekta- Po+P+2+Ps (planom propisano P+2+Pk i mogućnost projektovanja podzemnih etaža); drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/25-15048/1 od 28.11.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se "ALPHA VISION COMPANY" DOO VUJOŠEVIĆ, ZORANA, RAJKOVIĆ ANĐELKA, ČOROVIĆ NEVENKA, PETROVIĆ OLGA, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ENFORMA“ Doo Kotor, za izgradnju objekata djelatnosti sa stanovanjem, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1129/2, 1130/2, 1131/1, 1132/1 KO Podgorica II, koje obrazuju dio UP 6-17 i kat. parcele broj 1129/1, 1130/1, 1131/2 KO Podgorica II koje obrazuju dio UP 6-29, u zahvatu planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Prvoborac" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi br. 33/10)- Izmjene i dopune, 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 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); 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 obaveznost 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 – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko tehničke uslove; 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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan “Prvoborac” (“Službeni list Crne Gore” - opštinski propisi br. 33/10)-Izmjene i dopune, Glavni grad Podgorica, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1129/2, 1130/2, 1131/1, 1132/1 KO Podgorica II, koje obrazuju dio UP 6-17 i kat. parcele broj 1129/1, 1130/1, 1131/2 KO Podgorica II koje obrazuju dio UP 6-29, predviđena je namjena površina- djelatnosti sa stanovanjem.

Planskim dokumentom, na potezu uz Jadransku magistralu (ulica Prve proleterske) pa sve do željezničke pruge, planirana je zona u kojoj dominiraju djelatnosti i to prvenstveno proizvodno-poslovnog i komercijalnog tipa. Ovaj potez ima sve preduslove potrebne za formiranje jednog od glavnih gradskih poslovnih poteza na samom ulazu u centar grada Podgorice pa su sa tim ciljem i dati uslovi njegove izgradnje. Posebna specifičnost ove zone je veće učešće ozelenjenih površina kojim se nastoji da se neutrališu negativni efekti blizine važnih saobraćajnih koridora-miniobilaznice sa jedne i željezničke pruge sa druge strane, kao i dalekovoda od 110kv koji je trasiran centralnim delom ovog pojasa. Tkd. uslovljeno postojećim stanjem u kojem je prisutan veliki broj i čisto stambenih objekata, plan dozvoljava i razvoj stambenih sadržaja.

Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih podrumskih prostorija nisu ušle u bilanse. Plan predviđa razvoj sledećih djelatnosti: proizvodno-poslovnih; poslovnih- finansijsko poslovanje (banke...), predstavništva firmi, advokatske i dr. kancelarije, djelatnosti uprave itd; komercijalnih- trgovina (posebno trgovina na veliko tipa hipermarketa svakodnevne potrošnje u kombinaciji sa drugim artiklima), prodajni prostori specijalizovani za određeni tip proizvoda; uslužnih- hoteli, moteli i sl.; servisnih- auto servisi, radionice specijalizovane za različite vrste usluga... Udeo stanovanja može biti maksimalno 49% od ukupne BGP objekta. Preporuka plana je da se stambeni sadržaji organizuju na gornjim etažama.

Zona djelatnosti sa stanovanjem specifična je iz razloga što se u njoj prepliće dejstvo nekoliko negativnih faktora:

- blizina novoplanirane miniobilaznice duž koje se odvija intenzivan saobraćaj pa je građevinska linija ka miniobilaznici definisana na udaljenju od 10 m od regulacije ulice kako bi se u tom pojasu mogao formirati zaštitni zeleni koridor ozelenjavanjem svake urbanističke parcele.
- blizina željezničke pruge ka kojoj je građevinska linija postavljena na 25m udaljenja od spoljnog kolosjeka
- blizina 110kV dalekovoda koji se pruža sredinom ove zone i uz koji je definisan zaštitni pojas.

Iz tog razloga planom je data preporučena zona za građenje objekata odnosno zona u kojoj postoje najoptimalniji uslovi za rad i život građana. Takođe, pomenute građevinske linije definisane su analitičkim koordinatama i prikazane na grafičkom prilogu 07 Plan regulacije i nivelacije.

Izgradnja erkera (ispusta, balkona...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne, i to na min. visini od 4.0m od kote terena ispod. Maksimalna veličina erkera je 0.5-0.8m i može se predvidjeti na max 50% fasade. Erkeri mogu prelaziti zadate građevinske linije, ali ne smiju preći granicu urbanističke parcele. Podzemne etaže mogu se graditi i van zadatih građevinskih linija, ali u granicama urbanističke parcele. Kota prizemlja može biti od 0 do 1,20m od kote terena.

Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.5m (računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine) ako se isti gradi na građevinskoj liniji, odnosno do 2.2m ako dolazi do povlačenja zida u odnosu na građevinsku liniju. Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže a nikako kao nezavisna stambena ili poslovna površina.

Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagođeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će omogućiti formiranje prepoznatljive urbane fizionomije poteza uz miniobilaznicu. Najmanje 50% urbanističke parcele urediti kao zelenu. Potreban broj parking mjesta treba obezbijediti u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama u sklopu objekta. Izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli moguća je samo u zadnjem dijelu parcele. Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu: 1PM na 50m² djelatnosti i 1PM/stan.

U odnosu na smjernice iz plana projektovano je dopunjeno idejnog rješenje. Predmetna lokacija za novoplanirane objekte se nalazi u Opštini Podgorica. Idejnim rješenjem je predviđena izgradnja dva objekta spratnosti Po+P+2+Pk, namjene djelatnosti sa stanovanjem. Površina parcele UP 6-17 iznosi 1903m², a površina parcele UP 6-29 iznosi 1251m². Na UP 6-17, parcela 1128/4 koja je površine 10m² nije u vlasništvu investitora, kao i k.p. 1128/3, koja čini UP 6-29, i iznosi 49 m². S tim u vezi, površinu parcele za građenje čini dio UP 6-17, površine 1893 m², i u odnosu na istu računati su urbanistički koeficijenti, dok površina za lokaciju dijela UP 6-29 iznosi 1202m², i odnosu na nju obračunati su urbanistički koeficijenti.

Saobraćajni priključak predviđen je na sjevero-zapadnoj strani parcele, sa postojećeg puta. Parking je riješen površinski sa kapacitetom od 10pm i u garaži sa kapacitetom od 41 parking mjesta - od toga 5% tj. dva parking mjesta namijenjeno je za osobe sa smanjenom pokretljivošću i lica sa invaliditetom, čime je obezbijeđen neophodan broj parking mjesta na lokaciji. Pješački pristup objektu obezbijeđen je takođe sa ulične (sjevero-zapadne) strane parcele, gdje se pristupa koti prizemlja objekta, odnosno uređenja terena, gdje se nalazi i sami ulaz u objekat. Pristup za osobe sa smanjenom pokretljivošću i lica sa invaliditetom omogućen je iz podrumске etaže, toplom vezom (lift), a pješački prilaz u parter, obezbijeđen je preko koso podizne sklopive platforme. Građevinska linija je određena u odnosu na blizinu željezničke stanice po kojoj mora biti 25m od iste, i prema

Planu regulacije i nivelacije priloženom u UT uslovima, kao i zaštitnoj zoni zbog prolaska dalekovoda kroz predmetnu parcelu.

Objekti A i B projektovani su u skladu sa namjenama definisanim kroz UT uslove, koji predviđaju kombinovanu funkciju stanovanja i poslovne djelatnosti. U okviru poslovne djelatnosti, planirani su poslovni apartmani sa recepcijom kao pratećim sadržajem u sklopu objekta. Apartmani su namijenjeni kratkoročnom izdavanju, prema uslovima i važećim propisima.

Objekat A i objekat B spratnosti su Po+P+2+Pk. Ova dva objekta su koncipirani kao zasebne cjeline u funkcionalnom i organizacionom smislu. Objekti se razlikuju po gabaritu, po broju jedinica i funkcionalnoj organizaciji, a povezani su zajedničkom garažom, u kojoj su smještene sve potrebne dodatne prostorije i garažiranje vozila.

Objekat A sadrži ukupno 29 jedinica. Prizemlje i prvi sprat objekta A namijenjeni su djelatnostima pa su na istim smješteni poslovni apartmani. Objekat A ima ukupno 16 jedinica djelatnosti na prizemlju i prvom spratu, čija zajednička neto površina iznosi 919,78 m². Objekat A ima ukupno 13 smještanih jedinica namijenjenih stanovanju na drugom spratu i potkrovlju, čija zajednička neto površina iznosi 899,27 m².

Objekat B sadrži ukupno 18 jedinica. Prizemlje, prvi sprat i jedna jedinica na II spratu objekta B namijenjeni su djelatnostima pa su na istim smješteni poslovni apartmani. Objekat B ima ukupno 11 jedinica djelatnosti na prizemlju, prvom i drugom spratu, čija zajednička površina iznosi 605,25 m². Objekat B ima ukupno 7 smještanih jedinica namijenjenih stanovanju na drugom spratu i potkrovlju, čija zajednička površina iznosi 550,39 m².

Idejnim rješenjem sa navodi da je planirana fazna gradnja po sledećem rasporedu: Podrumska etaža (I faza), Objekat A (II faza), Objekat B (III faza), uređenje terena (IV faza). Predviđeno je da se faznost podijeli prema navedenim cjelinama za slučaj da se objekti budu gradili sukcesivno. Investitoru se ostavlja mogućnost da promijeni redosled izgradnje ukoliko bude bilo potrebe za tim, ili da gradi sve istovremeno.

Cjelokupni pristup arhitektonskom dizajnu baziran je na prirodnom karakteru lokaliteta, arhitektonskom i kulturnom naslijeđu regije. Oblikovnost predmetnih objekata, uslovljena smjernicama iz planskog dokumenta, željama investitora i ambijentalnom sredinom, uklapa se u prostor postojećeg naselja. Arhitektura objekata je predviđena u skladu sa okruženjem i klimatskim uslovima područja, kao i tradicionalnom pristupu organizacije spoljnog i unutrašnjeg prostora, sa modernim izrazom i upotrebom savremenih materijala.

Materijalizacija objekta predstavlja kombinaciju demit fasade u tamno sivoj boji (prema RAL karti 7016), kao i kombinaciju pločastog kamena, sive boje, fino klesanog. Otvoreni prostori, terase, predviđene su kao lođe, zbog same oblikovnosti objekta. Zasjenčenje fasadnih otvora rješava se upotrebom roletni. Krov je rađen kao kosi krov.

Površina zelenila na lokaciji iznosi 50 % (1459,93 m²) što je u skladu sa smjernicom iz planskog dokumenta.

Shodno svemu prednje navedenom, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim smjernicama, odnosno sa propisanom namjenom, osnovnim urbanističkim parametrima i kapacitetima, kao i drugim urbanističkim parametrima i smjernicama, te da idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju objekata djelatnosti sa stanovanjem, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1129/2, 1130/2, 1131/1, 1132/1 KO Podgorica II, koje obrazuju dio UP 6-17 i kat. parcele broj 1129/1, 1130/1, 1131/2 KO Podgorica II koje obrazuju dio UP 6-29, u zahvatu planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Prvoborac" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi br. 33/10)- Izmjene i dopune, Glavni grad Podgorica, projektovano od strane „ENFORMA“ Doo Kotor, ovjereno elektronskim potpisom

projektanta dana 06.03.2026.godine u 13:17:55 +01'00', izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekta „A“ na UP 6-17 – 2.213,5m² (planom propisano nadzemno 2.271,3 m²); indeks izgrađenosti – 1,16 (planom propisano 1,2); indeks zauzetosti - 0,3 (planom propisano 0,3); spratnost objekta- Po+P+2+Ps (planom propisano P+2+Pk i mogućnost projektovanja podzemnih etaža); Bruto-građevinska površina objekta „B“ na UP 6-29 – 1.419,7 m² (planom propisano nadzemno 1.442,4 m²); indeks izgrađenosti – 1,18 (planom propisano 1,2); indeks zauzetosti - 0,29 (planom propisano 0,3); spratnost objekta- Po+P+2+Ps (planom propisano P+2+Pk i mogućnost projektovanja podzemnih etaža); drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uz idejno rješenje dostavljena je Izjava ovlaštene geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranih objekata i saobraćajnom pristupu, Elaborat parcelacije i Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara. Prilaz predmetnoj lokaciji je obezbijeđen sa postojeće saobraćajnice označene kao kat.parcela 1117/8 KO Podgorica II, upisana u LN 603 (nekategorisani putevi-Glavni grad Podgorica), pa planiranom saobraćajnicom po DUP-u.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti ALPHA VISION COMPANY“ DOO VUJOSEVIĆ, ZORANA, RAJKOVIĆ ANĐELKA, ČOROVIĆ NEVENKA, PETROVIĆ OLGA, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „ENFORMA“ Doo Kotor, za izgradnju objekata djelatnosti sa stanovanjem, na lokaciji koju čine kat.parcele br. 1129/2, 1130/2, 1131/1, 1132/1 KO Podgorica II, koje obrazuju dio UP 6-17 i kat. parcele broj 1129/1, 1130/1, 1131/2 KO Podgorica II koje obrazuju dio UP 6-29, u zahvatu planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Prvoborac" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi br. 33/10)- Izmjene i dopune, 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 žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

