



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: 05-332/25-147/8
Podgorica, 22.08.2025. godine

DRAGANA GAZIVODA

CETINJE

Ul. Mila Milunovića, br. 1

PROSPERITY INVESTMENT DOO

CETINJE

Donje polje bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Đurišić Date: 2025.08.22
12:43:37 +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: 05-332/25-147/8
Podgorica, 22.08.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 159 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 Dragane Gazivoda i Prosperity Investment Doo Cetinje, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Sharh“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.08.2025.godine u 12:16:30 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na dijelu UP br.238, koju čini kat.parcela br.4251/1 KO Cetinje I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gruda -Donje polje (Zona D)" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 18/12), Prijestonica Cetinje, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva Dragani Gazivoda i Prosperity Investment Doo Cetinje, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Sharh“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.08.2025.godine u 12:16:30 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na dijelu UP br.238, koju čini kat.parcela br.4251/1 KO Cetinje I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gruda -Donje polje (Zona D)" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 18/12), Prijestonica Cetinje, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina nadzemnih etaža 575,04 m², indeksa zauzetosti 0,39 (planom propisano 0,4), indeksa izgrađenosti 1,19 (planom propisano 1,2), spratnosti objekta Su+P+1+Pk (planom propisano P+1+Pk, sa mogućnošću izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-147/1 od 10.01.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, prosljeđen je zahtjev od strane Glavnog gradskog arhitekta Prijestonice Cetinje, zbog izuzeća, podnosioca Dragane Gazivoda i Prosperity Investment Doo Cetinje, koji su se obratili zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Sharh“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.12.2024.godine u 15:37:45 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na dijelu UP br.238, koju čini kat.parcela br.4251/1 KO

Cetinje I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gruda -Donje polje (Zona D)" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 18/12), Prijestonica Cetinje.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio 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, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja 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: smjericama 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 smjericama 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 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 05-322/23-786 izdati dana 27.12.2023. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za nekretnine dana 26.05.2025.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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

Smjericama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Gruda-Donje polje (zona D)", („Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi broj 18/12), Prijestonica Cetinje, na lokaciji koju čini dio urbanističke parcele 238 koja je formirana od katastarske parcele br. 4251/1 KO Cetinje I, Prijestonica Cetinje, a shodno grafičkom prilogu br. 1 – Namjena površina, planirana namjena je stanovanje srednje gustine, tip 1. Stanovanje je definisano kao pretežna namjena uz mogućnost organizacije poljoprivrede u vidu okućnica. U okviru stanovanja kao pretežne namjene moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje

kao primarnu namjenu. Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.

Prema poglavlju *Smjernice za dalju urbanističku razradu* predmetnog planskog dokumenta a za stanovanje srednje gustine, objekti se mogu organizovati kao slobodnostojeći na parceli, dvojni ili objekti u nizu. Prilikom preparcelacije u cilju stvaranja uslova za izgradnju novog slobodnostojećeg objekta potrebno je obezbijediti parcelu minimalne površine od 300 m². Za parcele od 300 - 500 m² dozvoljena je maksimalna spratnost P+1+Pk tj. tri nadzemne etaže uz mogućnost formiranja podrumске ili suterenske etaže. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija, ista ne ulazi u obračun koeficijena izgrađenosti. Za pozicioniranje objekta na parceli potrebno je poštovati minimalnu udaljenost od susjedne parcele koja iznosi 1,5 m. Što se tiče oblikovanja i materijalizacije, arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja uz maksimalno poštovanje urbanističkih pravila. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namjenu objekta a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Visine objekata su date kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Formiranje potkrovnne etaže podrazumijeva izgradnju nadzitka visine 1,20 m, odnosno najniža svijetla visina ne smije biti veća od 1,20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Potkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekata, bez erkera i dubokih streha. Krovovi moraju biti projektovani kao kosi, pokriveni odgovarajućim pokrivačem u skladu sa nagibom.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čini dio UP 238 koji je formiran od katastarske parcele br. 4251/1, KO Cetinje I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gruda-Donje polje (zona D)" ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 18/12), Prijestonica Cetinje, planirana je izgradnja stambenog objekta, spratnosti Su+P+1+Pk, na lokaciji za građenje ukupne površine od 483 m². Funkcija planiranog objekata koncipirana je na način da se na prizemlju nalaze tri stambene jedinice, na prvom spratu i potkrovlju po četiri stambene jedinice, a u suterenskoj etaži isključivo tehničke prostorije. Objekat je projektovan kao slobodnostojeći, jednostavne pravougaone forme. Svojom širom stranom orijentisan je ka jugozapadu, odnosno pristupnoj saobraćajnici gdje se nalazi i glavni ulaz u objekat. Omotač objekta planiran je kao demit fasada u bijeloj boji (osnovna boja fasade RAL 9001, donja zona fasade RAL 1019, elementi fasade RAL 9010). Krov je projektovan kao kosi sa pokrivačem od lima (RAL 7016) na drvenoj potkonstrukciji.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo dopunjeno idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini dio UP 238 koja je formirana od katastarske parcele br. 4251/1 KO Cetinje I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gruda-Donje polje (zona D)", ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi broj 18/12), Prijestonica Cetinje, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina nadzemnih etaža 575,04 m², indeksa zauzetosti 0,39 (planom propisano 0,4), indeksa izgrađenosti 1,19 (planom propisano 1,2), spratnosti objekta Su+P+1+Pk (planom propisano P+1+Pk, sa

mogućnošću izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže), obezbijedenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjericama iz planskog dokumenta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorат je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocima zahtjeva Dragani Gazivoda i Prosperity Investment Doo Cetinje, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Sharh“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.08.2025.godine u 12:16:30 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na dijelu UP br.238, koju čini kat.parcela br.4251/1 KO Cetinje I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gruda -Donje polje (Zona D)" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 18/12), Prijestonica Cetinje, 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).

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25) utvrđeno je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaćе se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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.

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

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.08.22
12:43:05 +02'00'