



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: 05-332/25-9545/5
Podgorica, 06.10.2025. godine

OPŠTINA ZETA

ZETA

Glavna gradska ulica Anovi br.89

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

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: 05-332/25-9545/5
Podgorica, 06.10.2025. 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) 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 Opština Zeta, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dvarp +C” DOO, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.10.2025. godine, 14:55:19 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene-Kapele na lokaciji koju čini UP 106, koju čini kat.parcela br.1799 KO Cijevna, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Cijevna II dio A” („Službeni list Crne Gore” - opštinski propisi broj 33/17), Glavni grad Podgorica (Opština Zeta), donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Opštini Zeta, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dvarp +C” DOO, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.10.2025. godine, 14:55:19 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene-Kapele na lokaciji koju čini UP 106, koju čini kat.parcela br.1799 KO Cijevna, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Cijevna II dio A” („Službeni list Crne Gore” - opštinski propisi broj 33/17), Glavni grad Podgorica (Opština Zeta), ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 213,52 m² (planom propisano 506 m²), indeksa zauzetosti 0,1 (planom propisano 0,25), indeksa izgrađenosti 0,1 (planom propisano 0,25), spratnosti objekta P – prizemlje (planom propisano P), usaglašeno 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), a sve u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/54-9545/1 od 30.07.2025. godine Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se Opština Zeta, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dvarp +C” DOO, za izgradnju objekta mješovite namjene-Kapele na lokaciji koju čini UP 106, koju čini kat.parcela br.1799 KO Cijevna, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Cijevna II dio A” („Službeni list Crne Gore” - opštinski propisi broj 33/17), Glavni grad Podgorica (Opština Zeta).

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 broj: UPUV 71-332/24-161/6 izdati dana 07.11.2024. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj Opštine Zeta; Izjavu Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj Opštine Zeta br. D 71-331/25 od 18.06.2025.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Cijevna II dio A“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 33/17), Glavni grad Podgorica (Opština Zeta), a shodno grafičkom prilogu br. 7 – *Planirano stanje, namjena površina i Tabeli sa prostorno-urbanističkim parametrima*, na lokaciji koju čini UP 106*, koja je formirana od katastarskih parcela br. 1797/3, 1798/4, 1799/2, 1802/4, 1802/6, 1803/3, 1803/4 KO Cijevna, Glavni grad Podgorica (Opština Zeta), planirana je površina za mješovite namjene. U zavisnosti od potreba investitora, u skladu sa predviđenom mješovitom namjenom na urbanističkim parcelama mogu se predvidjeti: stambeni objekti, objekti koji ne ometaju stanovanje a koji služe za opsluživanje područja - trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom. Dozvoljeni su i ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista, privredni objekti, skladišta, stovarišta, objekti komunalnih servisa, pumpne stanice i sl.

Prema opštim smjernicama za planirane objekte u tekstualnom dijelu predmetnog planskog dokumenta navodi se da se prilikom planiranja treba voditi urbanističkim parametrima zadatim u tabeli, pojedinačno za svaku urbanističku parcelu. Za predmetnu UP106* definisana je spratnost – prizemlje, maksimalne BRGP i površine prizemlja od po 506 m² tj. maksimalnog indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti od 0,25. Građevinska linija GL1 definisana je koordinatama karakterističnih tačaka, i ona se postavlja na minimum 2 m prema susjednoj parceli (izuzetno, ovo odstojanje može biti i manje uz saglasnost susjeda). Što se tiče parkiranja, isto je potrebno obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru unutar parcele. Na jednoj parceli moguće je graditi više od jednog objekta u okviru urbanističkih parametara datih na nivou parcele. Izuzetno od opštih uslova za novoplanirane objekte, ovim planskim rješenjem na urbanističkoj parceli UP 106*, koja se nalazi uz parcelu na kojoj se nalazi groblje, predviđena je izgradnja kapele u skladu sa parametrima datim u tabeli.

Što se tiče oblikovanja i materijalizacije, arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata su date na grafičkim prilogima 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. Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta (ravni ili kosi, dvovodni ili viševodni), a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana u okviru pretežne namjene datog prostora. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo maksimalno sačuvati i oplemeniti. Kako se na susjednoj parceli nalazi groblje i sakralni objekat, isto je potrebno uvezati sa planiranom izgradnjom kapele na predmetnoj lokaciji. S obzirom na to da susjedna parcela predstavlja površinu sa gusto uklopljenim grobnim parcelama, izostaje pejzažno uređenje, osim u vidu pojedinačnih zasada čempresa koji su tradicionaln povezani sa sakralnim objektima. S tim u vezi, predviđa se pejzažno uređenje predmetne parcele. Pored objekta kapele, koji je predviđen na predmetnoj lokaciji a u sklopu definisane mješovite namjene, potrebno je predvidjeti uređenje partera uz dizajnerski pristup koji treba da bude sveden, minimalistički, sa dominantnim zelenim i sivim tonovima, dok koloritne vrste treba projektovati u vidu manjih akcenata u prostor. Akcentovati prilaz sakralnom objektu kroz sadnju solitarnih zasada čempresa. Predvidjeti šire prostore - trgove sa zasadima drveća i urbanim mobilijarom. Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Dostavljenim dopunjenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čini urbanistička parcela UP 106*, koja je formirana od katastarskih parcela br. 1797/3, 1798/4, 1799/2, 1802/4, 1802/6, 1803/3, 1803/4 KO Cijevna, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Cijevna II – dio A" ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 33/17), Glavni grad Podgorica (Opština Zeta), planirana je izgradnja objekta mješovite namjene – kapele, spratnosti P (prizemlje).

Kapela je organizovana kao slobodnostojeći prizemni objekat. Krov objekta kao i krov nadstrešnice projektovan je kao kosi četvorovodni krov nagiba 20°. U prizemlju se nalaze dvije glavne prostorije, kao i svi prateći sadržaji neophodni za funkcionisanje objekta. U centralnom dijelu predviđen je hol koji povezuje kapelu sa kuhinjom i toaletima, čime se obezbjeđuje funkcionalna povezanost svih prostorija. Cjelokupan prostor karakteriše jasno

zoniranje koje razdvaja javne, polujavne i servisne prostore, uz pažljivo definisane putanje kretanja koje olakšavaju orijentaciju korisnika i doprinose funkcionalnosti objekta. Na vanjskom prostoru partera projektovana je natkrivena nadstrešnica sa integrisanim prostorom za sjedenje, koja služi kao mjesto za odmor i okupljanje. Ovaj element dodatno obogaćuje ambijent ulaza, stvarajući prelaznu zonu između eksterijera i unutrašnjih sadržaja objekta, uz očuvanje dostojanstva i smirenosti koji odgovaraju karakteru prostora.

Arhitektonski koncept suštinski je definisan materijalizacijom i formom, koja određuje kako prostorni, tako i oblikovni karakter objekta, dodatno naglašen primjenom materijala. Ideja je da ovaj javni objekat doprinese kvalitetu izgrađenog prostora, kako kroz svoju namjenu, tako i podizanjem standarda u projektovanju i realizaciji ovakvih objekata. Na nivou detalja i razrade arhitektonskih elemenata, objekat je skup jednostavno postavljenih sklopova. Ovim principom doprinos zajednici je višestruk. S jedne strane, nadoknađuje se dugogodišnji nedostatak kapele koja služi isključivo stanovnicima opštine Zeta, dok je, s druge strane, objekat postavljen i kao orijentir u prostoru. Istovremeno, objekat je pažljivo koncipiran u skladu sa principima ekološke efikasnosti. Posebno se vodilo računa o parternom uređenju pa tako 662,28 m² površine parcele zauzimaju zelene površine. Pješačke staze predviđene planskom dokumentacijom zadržane su i dopunjene popločanjem i zelenim površinama ispred glavnog ulaza u objekat. Na svim slobodnim dijelovima parcele planirana je sadnja novih sadnica, dok su unutar parternog popločanja ostavljeni prostori za očuvanje postojećeg drveća i formiranje novih zelenih zona. Takođe je projektovan natkriveni dio sa prostorom za sjedenje. Vodilo se računa o insulaciji, tako da u zimskom periodu prostor gdje su klupe prima dovoljnu količinu sunčevih zraka dok je u ljetnjem periodu zasijenčen. Predviđeno je i grijanje kamenih klupa u zimskom periodu. Planirani objekat pažljivo je pozicioniran u skladu sa prirodnim i klimatskim uslovima, uz adekvatnu povezanost sa okruženjem i parternim uređenjem. Planirana su četiri servisna parking mjesta na parceli dok je parking za posjetioce planiran po DUP-u u neposrednoj blizini.

Odabir materijala za izgradnju prilagođen je zatečenim karakteristikama mikro lokacije i širem kontekstu prostora, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima za arhitektonsko oblikovanje. Pri definisanju materijalizacije vođeno je računa o trajnosti i otpornosti materijala, energetske efikasnosti objekta, kao i o njegovom harmoničnom uklapanju u prirodno okruženje. Završna obrada fasade oblikovana je kroz kombinaciju materijala koji reflektuju konstruktivni sistem i funkcionalnu logiku objekta. Fasadni zidovi prizemlja izvedeni su u klima bloku i povučeni u odnosu na završnu površinu konstruktivnih zidova, čime se naglašava strukturna logika objekta. U prizemlju dominira kamen kao vanvremenski materijal prirodnog porijekla, izuzetne trajnosti i otpornosti, čime se postiže izražena tekstura fasade i vizuelna čitljivost konstruktivnog sistema. Kamenom su istaknuti kubusi u prizemlju čime se postiže savremen i skladan kontrast materijala. Krov je limeni. Zidovi nadstrešnice kao i klupe takođe su obloženi kamenom. Vanjski prostori projektovani su tako da obezbijede dugotrajnost i otpornost na atmosferske uticaje.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene – kapele, na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP 106* koja je formirana od katastarskih parcela br. 1797/3, 1798/4, 1799/2, 1802/4, 1802/6, 1803/3, 1803/4 KO Cijevna, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Cijevna II – dio A" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi broj 33/17), Glavni grad Podgorica (Opština Zeta), ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 213,52 m² (planom propisano 506 m²), indeksa zauzetosti 0,1 (planom propisano 0,25), indeksa izgrađenosti

0,1 (planom propisano 0,25), spratnosti objekta P – prizemlje (planom propisano P), usaglašeno 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), a sve u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Opštini Zeta, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Dvarp +C“ DOO, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 02.10.2025. godine, 14:55:19 + 02'00', za izgradnju Vatrogasne stanice na lokaciji koju čini UP 65, koju čini kat.parcela br.135/156 KO Cijevna, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Cijevna II dio A“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 33/17), Glavni grad Podgorica (Opština Zeta), 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 okončaće 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 žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

