



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: 05-332/25-1551/5
Podgorica, 08.07.2025. godine

Milutin Jovančević, Saša Rmuš i Vukota Trifunović

BERANE
Ul. Dolac bb

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-1551/5
Podgorica, 08.07.2025. 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 Milutina Jovančevića, Saše Rmuša i Vukote Trifunovića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHIMEX“ d.o.o. Rožaje, za izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čini UP 66 u zoni E, koja je formirana od katastarske parcele br. 3249 KO Mahala, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Mahala“, izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore“, - opštinski propisi br. 088/24), Opština Zeta, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocima zahtjeva Milutinu Jovančeviću, Saši Rmušu i Vukote Trifunoviću na dopunjeno idejno rješenje, projektovano od strane „ARHIMEX“ d.o.o. Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.07.2025. godine, 12:53:47 + 02'00', za izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čini UP 66 u zoni E, koja je formirana od katastarske parcele br. 3249 KO Mahala, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Mahala“, izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore“, - opštinski propisi br. 088/24), Opština Zeta; izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina sva tri objekata 396,96 m² (planom propisano BRGP 500 m²), indeksa zauzetosti 0,11 (planom propisano 0,12), indeksa izgrađenosti 0,23 (planom propisano 0,30), spratnosti objekta P+1 (planom propisano P+2), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta, i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-1551/1 od 05.02.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se Milutin Jovančević, Saša Rmuš i Vukota Trifunović, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHIMEX“ d.o.o. Rožaje, za izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čini UP 66 u zoni E, koja je formirana od katastarske parcele br. 3249 KO Mahala, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Mahala“, izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore“, - opštinski propisi br. 088/24), 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 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 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 –Urbanističko tehničke uslove br.71-332/24-179/3 od 28.11.2024.godine, Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj, Opštine Zeta, 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 „Mahala”, izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore”- opštinski propisi broj 088/24), Opština Zeta, na lokaciji koju čini UP 66 u zoni E, koja je formirana od katastarske parcele br. 3249 KO Mahala, a shodno grafičkom prilogu – Namjena površina i tabeli sa urbanističkim parametrima, planirane su površine za stanovanje male gustine. Manja gustina stanovanja je gustina do 120 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja. Porodično stanovanje je u objektima površine do 500 m² i sa najviše četiri zasebne stambene jedinice. Namjena osnovnog objekta je stanovanje, sa mogućnošću korišćenja prostora za poslovanje. Za parcele veće od 666,66 m² maksimalna površina prizemlja objekta stambenog dijela iznosi 200 m², a maksimalna BGP objekta istog 500 m². Dozvoljava se i izgradnja novog pomoćnog (ekonomskog) objekta uz glavni stambeni objekat površine do 30 m². Namjena pomoćnog objekta može biti i poslovanje. Porodično i višeporodično stanovanje se po pravilu ne može planirati u istom bloku.

U smjernicama za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova u okviru predmetnog plana, između ostalog propisano je sljedeće: Građevinske linije su u najvećem dijelu definisane grafički, međutim gdje građevinska linija nije definisana grafički (prema sporednim ulicama, susjednim parcelama, zelenim površinama, kolsko-pješačkim i pješačkim površinama), ona je predviđena na minimum 2 m (izuzetno ovo odstojanje može biti i manje uz saglasnost susjeda). Što se tiče oblikovanja objekta, krovove raditi kao kose, dvovodne ili viševodne, ali daje se i mogućnost projektovanja ravnog krova. Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele. Na urbanističkim parcelama gdje je planirano individualno stanovanje potrebno je obezbijediti minimum jedno parking mjesto po stanu. Parkiranje može biti površinsko na parceli (otvoreni parking prostor) ili smješteno u okviru objekta, u suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Zelenilo individualnih stambenih objekata tj. pejzažno uređenje stambenih objekata treba da čini sponu inkorporacije predmetnog prostora u urabnu cjelinu. Minimum 40% površine urbanističke parcele mora biti pod zelenilom.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čini UP 66 u zoni E, koja je formirana od katastarske parcele broj 3249 KO Mahala, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Mahala”, izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore”, - opštinski propisi br. 088/24), Opština Zeta, planirana je izgradnja tri stambena objekta, spratnosti P+1. Ukupna površina lokacije iznosi 1 695

m², od čega je 854,15 m² pod zelenilom. Grupacija planiranih objekata na parceli doprinosi osjećaju zajednice. Na lokaciji je obezbijeđeno ukupno šest parking mjesta, dva parking mjesta po objektu. Što se tiče oblikovanja i materijalizacije planiranih objekata, njihova volumetrija je jednostavna i čista – ogleda se u primjeni pravougaonih masa sa jasnim konturama. Dominira savremeni arhitektonski izraz sa naglašenim horizontalnim i vertikalnim linijama. Krovovi su predviđeni kao ravni, što na planirano oblikovanje objekta daje modernistički i minimalistički karakter. Za završnu obradu fasadnih zidova planiran je bavalit u bijeloj boji – RAL 9010. Na objektu dominiraju velike staklene površine, ugaoni stakleni otvori, koji obezbijeđuju velike količine prirodnog osvjetljenja. Funkcija sva tri objekta organizovana je identično, i to na način da se na prizemnoj etaži nalazi hodnik, dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom, kupatilo i stepenište. Na prvom spratu se nalaze tri spavaće sobe, kupatilo i terasa. Objekti na parceli pozicionirani su u odnosu na predviđene udaljenosti od susjednih parcela, poštujući predviđene građevinske linije. Obrada prilazne kolske površina kao i prostora za parkiranje automobila planirana je behaton kockama. Rješenjem nivelacije popločane površine omogućeno je odvodnjavanje atmosferske vode na zelenu površinu. Odvajanje zelene površine od platoa radi se sa baštenskim ivičnjacima dok na drugim mjestima podzidama od kamena. Veliki procenat zelenila na lokaciji doprinosi ukupnom ambijentalnom izgledu prostora. Funkcija zelenila je veoma značajna i složena, i ona unosi prirodni duh među oštre arhitektonske linije i vještačke materijale, povezuje razučeni prostor, oplemenjuje čovjeka i sredinu u kojoj se nalazi. Projektom planiranih objekata i njihovim vanjskim uređenjem obezbijeđeno je vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rješenja kod kojeg objekti zadržavaju svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, bez narušavanja prisutnog već formiranog ambijenta u neposrednom okruženju.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju tri stambena objekta na lokaciji koju čini UP 66 u zoni E, koja je formirana od katastarske parcele br. 3249 KO Mahala, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Mahala", izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 088/24), Opština Zeta, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina sva tri objekata 396,96 m² (planom propisano BRGP 500 m²), indeksa zauzetosti 0,11 (planom propisano 0,12), indeksa izgrađenosti 0,23 (planom propisano 0,30), spratnosti objekta P+1 (planom propisano P+2), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, 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 Milutinu Jovančeviću, Saši Rmušu i Vukote Trifunoviću na dopunjeno idejno rješenje, projektovano od strane „ARHIMEX“ d.o.o. Rožaje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.07.2025. godine, 12:53:47 + 02:00', za izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čini UP 66 u zoni E, koja je formirana od katastarske parcele br. 3249 KO Mahala, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Mahala", izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore", - opštinski propisi br. 088/24), 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).

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

