



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: 05-332/25-9028/2
Podgorica, 18.11.2025.godine

LJUIĐ JUNČAJ

TUZI
Dušići

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



MINISTAR

Stevan Radunović

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: 05-332/25-9028/2
Podgorica, 18.11.2025. 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 LJUIĐ JUNČAJ, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LINEAR“ DOO Podgorica, za izgradnju privremenog objekta namjenjenog za trgovinu i usluge, na katastarsku parcelu br. 8780/1 KO Golubovci, u zahvatu Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana „Mahala“ („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.088/24), Opština Zeta, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva LJUIĐ JUNČAJ, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „LINEAR“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.07.2025. godine u 13:15:06 + 02'00', za izgradnju privremenog objekta namjenjenog za trgovinu i usluge, na katastarsku parcelu br. 8780/1 KO Golubovci, u zahvatu Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana „Mahala“ („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 nadzemna bruto građevinska površina BRGP = 181.26 m² (propisano Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada 200.00 m²), indeks zauzetosti - 0,11 (planom propisano 0,50); spratnost objekta P (planom propisano P), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-9028/1 od 17.07.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se LJUIĐ JUNČAJ, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „LINEAR“ DOO Podgorica, za izgradnju privremenog objekta namjenjenog za trgovinu i usluge, na katastarsku parcelu br. 8780/1 KO Golubovci, u zahvatu Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana „Mahala“ („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, 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.

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 Izmjenama i dopuna Detaljni urbanistički plan " Mahala" (Službeni list Crne Gore , op.prop.br.088/24), na lokaciji koju čini kat.parcele br. 8780/1 KO Golubovci, Zona IV, ukupne površine lokacije je 1576 m² gdje je planirano postavljanje privremenog objekta za trgovinu i uslugu (montažno – demontažnog karaktera).

Namjena parcele odnosno lokacije na katastarskoj parceli br. 8780/1, KO Golubovci, predviđeno je postavljanje privremenog objekta namenjenog za trgovinu i usluge, maksimalne bruto razvijene površine do 200 m², u skladu sa Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada. Za objekte ovog tipa površine veće od 150 m², važe sledeći uslovi: Način pričvršćivanja za tlo: Montažno-demontažni privremeni objekat, nepokretni, Indeks zauzetosti katastarske parcele iznosi maksimum 0,50, Maksimalna bruto površina može iznositi do 1000 m², Svetla visina prizemlja – maksimum 6 m. Maksimalna spratnost objekta je prizemlje (moguće je organizovanje galerije na površini ne većoj od 30% površine prizemlja). Objekat može biti izrađen od čelika pocinčanog i plastificiranog u boji, od inoksa ili od eloksiranog, odnosno plastificiranog aluminijuma. Fasade i zidovi objekta za trgovinu i usluge mogu biti izrađeni od pocinčanih profilisanih limova, poliuretanskih panela, termopan stakla, fasadnih laminata ili fasadnih ispuna sa kamenim ili drvenim oblogama. Objekat treba da bude svojim izgledom, oblikovanjem i bojom usklađen sa prostorom u kojem se postavlja. Objekat se montira na gotovu podlogu (asfalt, beton, kamene ploče, drvo) sa mogućnošću da se sa lokacije ukloni u celini ili u delovima. Lokacija za građenje, odnosno postavljanje objekta, mora biti udaljena minimum 2 metra od susednih katastarskih parcela u privatnom vlasništvu, ili manje — uz saglasnost vlasnika susednih parcela. Privremeni objekat može biti vezan uz građevinski objekat, pod uslovom da taj građevinski objekat (uz koji se „vezuje“ privremeni) poseduje građevinsku dozvolu. Za objekte koji se grade, odnosno postavljaju, obavezno je planiranje privremenog parking prostora — potrebno je obezbediti 1 PM (parking mesto) na svakih 30 m² BRGP površine objekta (minimum 2 parking mesta).

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se sljedeće:

Privremeni objekat se priključuje na isti saobraćajni priključak kao i postojeći objekat (poslovna zgrada u privredi površine 46m²) koji je u funkciji i ima riješen saobraćajni priključak. Planirano je da se parceli pristupi preko ove saobraćajnice sa koje se preko adekvatne signalizacije dalje pristupa prilazu ka objektu i parking prostoru. Za privremeni objekat planiran je parking prostor na parceli. Ukupno je planirano 2 parking mjesta. Izrada idejnog rješenja na kat.parc. 8780/1 KO

Golubovci radjena je na osnovu geodetske podloge gdje kota ± 0.00 je usvojena kao kota konstrukcije poda prizemlja, sa apsolutnom kotom 22.15m.

Objekat je planiran kao slobodnostojeći, montažno – demontažni privremeni objekat, spratnosti P, sa kosim krovom tako da se naslanja na postojeći objekat i time dopunjava funkciju i kapacitete istog. Kod ovog objekta planirane je jedna etaža, na osnovi prizemlja planiran je poslovni prostor i sanitarije. Postojeći objekat na parceli je ukupno 46m². Krov je planiran kao neprohodni, krovni pokrivač sendvič panel, lim. Fasadni zidovi objekta su planirani od fasadnih „sendvič“ panela. Pregradni zidovi objekata su planirani od gipsa d-10cm, gletovani i bojeni. Svi okviri spoljašnjih otvora rađeni su od Alu profila obloženih plastikom u tamno sivoj boji. Unutrašnja vrata planirana su kao panelna, od punog drveta sa masivnim lajsnama i štokovima. Uređenje terena planirano je u pogledu formiranja otvorenih i slobodnih zelenih površina. Kompozicija zelenila je upotpunjena sadnjom žbunastog materijala (niske žbunaste forme i zimzeleno žbunje) sa formiranjem kvalitetnog travnjaka oplemenjenog sa sezonskim cvijećem. Planirano je ozelenjavanje ravnih krovova, kako bi se cjelokupan prostor što više oplemenio zelenilom gdje prema urbanističko tehničkim uslovima uređene zelene površine moraju obuhvatati najmanje 20% površine parcele.

Napomena:

Privremeni objekti se mogu postavljati pod uslovom da ne narušavaju osnovne i postojeće komunalne funkcije, da ne ugrožavaju uređene javne zelene površine, kolske i pešačke komunikacije, kao i da obezbeđuju kolski i pešački prilaz širine najmanje 2,00 m. Takođe, objekti ne smeju degradirati prostor, niti ugrožavati prirodu i životnu sredinu. Privremeni objekti moraju estetski, funkcionalno i tehnički zadovoljiti, odnosno ispuniti sve uslove potrebne za obavljanje delatnosti koje se, u smislu važećih propisa, mogu vršiti u ovakvim objektima. Privremeni objekat ne može se postaviti ukoliko njegovim postavljanjem: narušava komunalne funkcije, ometa pešački ili kolski saobraćaj, ugrožava infrastrukturu ili zelene površine, narušava integritet kulturnih dobara sa zaštićenom okolinom, ugrožava prirodu ili životnu sredinu. Privremeni objekti se ne smeju postavljati ako na bilo koji način ugrožavaju životnu sredinu (prekomerna buka, štetna isparenja, opasan otpad i sl.). Svojim oblikom i materijalizacijom, privremeni objekti treba da budu u što većoj meri usklađeni sa ambijentom, da budu jednostavni i nenametljivi, izvedeni profesionalno i od kvalitetnih materijala.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da predloženo idejno rješenje za privremeni objekat namjenjen za trgovinu i usluge, na katastarsku parcelu br. 8780/1 KO Golubovci, u zahvatu izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Mahala" ("Sluzbeni list Crne Gore- opštinski propisi br.088/24), projektovano od strane „LINEAR “ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.07.2025. godine u 13:15:06 + 02'00", izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP = 181.26 m² (propisano izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata na teritoriji Glavnog grada 200.00 m²), indeks zauzetosti - 0,11 (planom propisano 0,50); spratnost objekta P (planom propisano P), 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.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva LJUIB JUNČAJ, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „LINEAR “ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.07.2025. godine u 13:15:06 + 02'00", za izgradnju privremenog objekta namjenjenog za trgovinu i usluge, na katastarsku parcelu br. 8780/1 KO Golubovci, u zahvatu izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Mahala" ("Sluzbeni 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.

MINISTAR
Slaven Radunović

