



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: 05-332/24-10829/3  
Podgorica, 05.03.2025. godine

**CATALONIA DOO**

**HERCEG NOVI**

Ul. Zemunska br.143, Meljine

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: 05-332/24-10829/3  
Podgorica, 05.03.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i 237 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), 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 „Catalonia“ Doo Herceg Novi, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Nalex Ing“ Doo Herceg Novi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.08.2024.godine u 12:01:49 + 02'00', za rekonstrukciju poslovnog objekta- bočna dogradnja na dijelu UP54 koju čini kat. parcela br.76/2 KO Podi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Nemila-poslovna zona” (“Službeni list Crne Gore-opštinski propisi br.35/17), Opština Herceg Novi, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** podnosiocu zahtjeva “Catalonia” d.o.o. Herceg Novi, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Nalex Ing” d.o.o. Herceg Novi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.08.2024. godine u 12:01:49 +02'00', za rekonstrukciju poslovnog objekta, koji se nalazi na katastarskoj parceli br. 76/2 KO Podi, koja čini dio urbanističke parcele UP54 u zahvatu DUP--a “Nemila - poslovna zona” („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 35/17), Opština Herceg Novi, ukupne bruto razvijene građevinske površine 3.531,85m<sup>2</sup> (planom zadato 9.218,00m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 0.77 (planom zadato 2.00), površine pod objektom 1.024,80m<sup>2</sup> (planom zadato 2.304,50m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0.22 (planom zadato 0.50); spratnosti P do P+4 (planom zadato Su/Po + P + 4 + Pk) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-10829/1 od 12.08.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se „Catalonia“ Doo Herceg Novi, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Nalex Ing“ Doo Herceg Novi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.08.2024.godine u 12:01:49 + 02'00', za rekonstrukciju poslovnog objekta- bočna dogradnja na dijelu UP54 koju čini kat. parcela br.76/2 KO Podi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Nemila-poslovna zona” (“Službeni list Crne Gore-opštinski propisi br.35/17), Opština Herceg Novi,

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 ovlašćenja 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: smjernicama 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 smjernicama 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.

Shodno članu 237 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), građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 02-3-332-UPI-1269/22 izdati dana 17.07.2024. godine od strane Sekretarijata za prostornog planiranje i izgradnju; Elaborat parcelacije br.917-109-183/202-2 od 01.12.2023.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije i 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.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Nalex Ing“ d.o.o. Herceg Novi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.08.2024. godine u 12:01:49 +02'00', za rekonstrukciju poslovnog objekta, koji se nalazi na katastarskoj parcel br. 76/2 KO Podi, koja čini dio urbanističke parcele UP54 u zahvatu DUP--a "Nemila - poslovna zona" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 35/17),

Opština Herceg Novi, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena rekonstrukcija poslovnog objekta u vidu bočne dogradnje na dijelu urbanističke parcele UP54 koji čini katastarska parcela 76/2 KO Podi površine 4.609,00m<sup>2</sup>. Na predmetnoj katastarskoj parceli nalazi se postojeći poslovni objekat spratnosti P+4, površine pod objektom 882,00m<sup>2</sup>. Projektom je predviđena dogradnja dijela objekta spratnosti P, površine pod objektom 142,80m<sup>2</sup>. Namjena novoplaniranog dijela objekta bi bila poslovna / trgovina odnosno ribarnica. Na bočnoj fasadi planirane dogradnje projektovano je i stepenište širine 1,60m, koje služi kao komunikacija između etaže sprata postojećeg objekta i nove bočne dogradnje, kao i nastavak postojećeg protivpožarnog izlaza. Ostvarena površina pod objektom i BRGP prizemnog dijela objekta koji se dograđuje iznosi 142,80m<sup>2</sup>. U skladu sa navedenim konstatovano je da je objekat sa dograđenim dijelom ukupne bruto razvijene građevinske površine 3.531,85m<sup>2</sup> - 3.389,05 m<sup>2</sup> + 142,80 m<sup>2</sup> (planom zadato 9.218,00m<sup>2</sup>), indeksa izgrađenosti 0.77 (planom zadato 2.00), površine pod objektom 1.024,80m<sup>2</sup> - 882m<sup>2</sup>+142,80 m<sup>2</sup> (planom zadato 2.304,50m<sup>2</sup>); indeksa zauzetosti 0.22 (planom zadato 0.50); spratnosti P do P+4 (planom zadato Su/Po + P + 4 + Pk).

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta. Materijalizacijom objekata obezbjediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatovano je da je rekonstrukcijom postojećeg objekta predviđen je prizemni objekat koji je funkcionalno podijeljen na dva dijela i to prodajni i poslovni dio. Poslovni dio je planiran da sadrži 3 komore, dvije za skladištenje robe i jednu za pravljenje leda, kancelariju, sanitarni čvor sa odvojenim tušem, prostor za pripremu ribe i radni sto. Fasada objekta predviđena je od alubond panela crne i sivo-crne boje, sa detaljima rađenim od drveta, u skladu sa postojećim ugrađenim materijalima i bojama. Krov je jednovodan blagog nagiba od 3°. Planirani detalj polukružne nadstrešnice ispred ulaza u novi dio objekta je preuzet i ponovljen sa ulazne fasade postojećeg objekta, što doprinosi da dograđeni dio i postojeći objekat čine jednu kontinuiranu cjelinu.

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

Uvidom u List nepokretnosti br.1124 KO Podi elektronski prepis od 04.03.2025.godine sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine utvrđeno je da je kat.parcela br.76/2 KO Podi, u svojini "Catalonia" Doo Herceg Novi u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Catalonia“ Doo Herceg Novi, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Nalex Ing“ Doo Herceg



Novi, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.08.2024.godine u 12:01:49 + 02'00', za rekonstrukciju poslovnog objekta- bočna dogradnja na dijelu UP54 koju čini kat. parcela br.76/2 KO Podi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Nemila-poslovna zona" ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi br.35/17), Opština Herceg Novi, 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 tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

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

**Mirjana Đurišić**

