



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/25-14336/5
Подгорица, 09.09.2026. године

VRM MONTECARNE DOO

ЗЕТА

Шушуња бр.8

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/25-14336/5
Подгорица, 09.09.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22, 25 и 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број. 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца „VRM Montecaren“ Доо Подгорица за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Studio AC“ Доо Цетиње, за изградњу стамбено пословног објекта, на локацији коју чини дио УП35, коју чине кат.парцеле бр.65/1 и 68/1 КО Поди, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Немила- пословна зона („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 35/17), Општина Херцег Нови, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу „VRM Montecaren“ Доо Подгорица на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Studio AC“ Доо Цетиње, овјерено електронским потписом пројектанта дана 10.06.2026. године у 13:22:52 + 02'00", за изградњу стамбено пословног објекта, на локацији коју чини дио УП35, коју чине кат.парцеле бр. парцеле бр.65/1 и 68/1 КО Поди, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Немила- пословна зона („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 35/17), Општина Херцег Нови укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 4.382,57м² (планом задато 4.632,00м²), индекса изграђености 2,11 (планом задато 2,40), површине под објектом 771,57м² (планом задато 772,00м²); индекса заузетости 0,39 (планом задато 0,40); спратности Г+П+4 (планом задато По,Су+П+4+Пк), у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Образложење

Актом број 05-332/25-14336/1 од 11.11.2025.године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства, обратио се „VRM Montecaren“ Доо Зета, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Studio AC“ Доо Цетиње, за изградњу стамбено пословног објекта на дијелу УП35, коју чине кат. парцеле бр. парцеле бр.65/1 и 68/1 КО Поди, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Немила- пословна зона“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 35/17), Општина Херцег Нови.

Чланом 22 став 1 тачке 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине

3000 m² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2 истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 став 1 тачка 1 овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2 Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Чланом 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25), утврђено је да се на дијелу урбанистичке парцеле може градити ако недостајући дио урбанистичке парцеле не утиче на функционалност и приступ објекту и уз услов да се индекси заузетости и изграђености утврђени за урбанистичку парцелу, у зависности од намјене, умањују за недостајући дио урбанистичке парцеле и да је испуњен услов минималне површине урбанистичке парцеле сходно планираној намјени.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број 02-3-332-УП II-298/21 издате од стране Секретаријата за просторно планирање и изградњу, дана 27.04.2021. године Општине Херцег Нови; Рјешење о конзерваторским условима за потребе израде објекта у зони МН-мјешовита намјена, на локацији УП 35 коју чине дјелови кат.парцела бр.63, 65, 68 и 75/1 све КО Поди, Херцег Нови у захвату ДУП-а Немила- пословна зона бр. УП II 05-257/2021; Изјава геодетске лиценциране организације о тачној локацији планираног објекта; Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара и допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекта овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово из сљедећих разлога:

Сходно предметном планском документу намјена предметне парцеле је МН – мјешовита намјена – ТИП 2. У оквиру ове намјене могућа је организација становања и других садржаја пословног карактера, трговина, угоститељство, управа администрација, спорт и рекреација и других дјелатности компатибилних становању а које су у функцији задовољења насељских потреба. Могућа је организација и садржаја у функцији туризма, смештај и други садржаји који га подржавају. Садржаји се могу организовати у комбинацији у оквиру објекта (становање са дјелатностима) или само дјелатности односно други могући садржаји. Уколико се у објекту организују становање и дјелатности у комбинацији однос становање – дјелатности може бити за ТИП 2 – 60:40%. Максимална спратност П+4+Пк уз могућност изградње сутеренске односно подрумске етаже. Уколико је у сутеренској односно подрумској етажи организовано гаражирање или техничка просторија иста не улази у обрачун индекса изграђености. Подземне етаже је могуће поставити до регулационе линије, на 1м од сусједне парцеле и највише на 80% урбанистичке парцеле. Удаљеност од бочних граница

урбанистичке парцеле износи 2,50м, изузетно 1,50м уз једну границу парцеле када је то условљено обликом парцеле, а могуће је на тај начин испоштовати нормативе и стандарде за изградњу слободностојећих објеката. Паркирање у оквиру плана треба да задовоље нормативе за становање: 1.4 ПМ/стан, туризам 1.5 ПМ на 2 апартмана и пословање и администрација: 1 ПМ на 60м² БРГП.

Увидом у допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „STUDIO AC“ ДОО Цетиње, овјерено електронским потписом пројектанта дана 10.06.2026.године у 13:22:52 + 02'00', утврђено је да је пројектовани стамбено пословни објекат у складу са задатом намјеном МН – мјешовита намјена – ТИП 2. Идејним рјешењем планирани објекат је пројектован као слободностојећи и у цјелости постављен у оквиру граница парцеле и у складу са грађевинским линијама које су дефинисане планским документом. Колски и пјешачки прилази објекту су обезбијеђени са планом дефинисане јавне саобраћајнице уз сјеверну границу парцеле. Мирујући саобраћај је ријешен у оквиру предметне урбанистичке парцеле. Обезбијеђено је укупно 60 ПМ, 17ПМ на парцели и 32ПМ у подземној гаражи, сходно смјерницама дефинисаним планским документом. Предметни објекат пројектован је као стамбено пословни објекат спратности Г+П+4, (у оквиру задате макс. висине објекта од 21,5м). Идејним рјешењем испоштован је однос становање – дјелатности - 60:40%. Приземље је у складу са одредбама плана планирано као пословна етажа док је први спрат намијењен турситичким апартманима у функцији пословања. Надземне, стамбене етаже планиране су као типске са укупно 27 стамбених јединица различитих структура. Кров објекта је раван, дјелимично озелењан, док се други дио крова користи као кровна тераса са отвореним базеном за одмор и рекреацију становника. Партерно уређење обухвата организацију колског приступа и паркинг мјеста у оквиру парцеле, као и формирање уређених пјешачких и зелених површина. За израду стаза и степеница планиране су локалне врсте камена и штампани бетон. Паркинзи се озелењавају еко грид растер елементима. Планирано је каскадирање терена, а терен сваке каскаде је озелењен.

Сходно наведеном, а увидом у допуњено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објекат усаглашен са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Смјерницама за обликовање простора и материјализацију из Планског документа дефинисано је сљедеће:

Рјешавањем захтјева корисника за градњом или интервенцијом на постојећим објектима, уз стриктну контролу техничке документације и реализације, допринијеће се унапређењу архитектонских и ликовних вриједности самих објеката, а самим тим и укупне слике насеља. Архитектонски волумени објеката морају бити пажљиво пројектовани са циљем добијања хомогене слике насеља уз максимално поштовање урбанистичких правила дефинисаних ППО Херцег Нови. Такође обликовање и материјализација треба да подрже намјену објеката, а у складу са прописима за ту врсту објеката. Објекте положајно и обликовно укомпоновати у амбијент. У обликовању се ослањати на традицију уз примјену савремених материјала и обликовних елемената.

Идејним рјешењем пројектован је објекат који је обликовно и архитектонски у складу са локалном традиционалним облицима, бојама и материјалима. Хоризонтални и вертикални габарити објекта, обликовање фасада, као и употребељени грађевински материјали су усклађени са принципима традиционалне амбијенталне архитектуре. Фасаде се изводе демит фасадом, са завршним слојем бавалита, офарбане бијелом (РАЛ 9010) и свијетло сивом бојом (РАЛ 9022). Дјелови фасаде обложени каменом, облажу се у традиционалном правоугаоном слоју. Камен је, локални аутохтони камен свијетлијих сивих нијанси завршно обрађен пиковањем клесањем и резањем. Дјелови фасада који су планирани са дрвеном фасадном облогом, раде се у природној боји храста. Спољашња столарија предвиђена је од висококвалитетних профила од алуминијума или ПВЦ профила у бијелој боји. Око отвора су предвиђене камене шембране од локалног сивог камена. Спољашња столарија је опремљена

шкурама у боји природног храста. Ограде тераса планиране као коване. Кров објекта је раван, дјелимично озелењен.

Сходно свему наведеном, допуњено идејно рјешење је усаглашено са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева VRM Montecaren" ДОО Подгорица на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране "Studio AC" ДОО Цетиње, овјерено електронским потписом пројектанта дана 10.06.2026. године у 13:22:52 + 02'00', за изградњу стамбено пословног објекта, на локацији коју чини дио УП35, коју чине кат.парцеле бр. парцеле бр.65/1 и 68/1 КО Поди, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Немила- пословна зона („Службени лист Црне Горе – општински прописи" бр. 35/17). Општина Херцег Нови у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији), другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

