



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-4276/2
Podgorica, 30.04.2025. godine

Mukaddes Aysin Noyan

PODGORICA
Donji kokoti bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.04.30
13:36:13 +02'00'

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: 05-332/25-4276/2
Podgorica, 30.04.2025. 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 Mukaddes Aysin Noyan, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „Centar za arhitekturu i konzervaciju“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.03.2025. godine u 00:55:23 + 01'00', za rekonstrukciju porodične stambene zgrade u postojećim gabaritima, na kat. parceli 13459/1 KO Golubovci, Opština Zeta, a shodno članu 109.a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, na osnovu kojeg su izdati Urbanistički tehnički uslovi br. 71-332/25-22/5 dana 25.02.2025. godine, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Mukaddes Aysin Noyan na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Centar za arhitekturu i konzervaciju“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.03.2025. godine u 00:55:23 + 01'00', za rekonstrukciju porodične stambene zgrade u postojećim gabaritima, na kat. parceli 13459/1 KO Golubovci, Opština Zeta, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP= 84.43 m² (max postojeće 86 m²), spratnost objekta projektovano P (postojeće propisano P), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz Urbanističkih tehničkih uslova izdati od Sekretarijata za uređenje prostora, zaštite životne sredine i saobraćaj izdati od Opštine Zete zavedeni pod br. 71-332/25-22/5 dana 25.02.2025. godine.

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/25-4276/1 od 26.03.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Mukaddes Aysin Noyan, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „Centar za arhitekturu i konzervaciju“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.03.2025. godine u 00:55:23 + 01'00', za rekonstrukciju porodične stambene zgrade u postojećim gabaritima, na kat. parceli 13459/1 KO Golubovci, 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 – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanistički tehnički uslovi od Sekretarijata za uređenje prostora, zaštite životne sredine i saobraćaj Opštine Zete zavedeni pod br. 71-332/25- 22/5 dana 25.02.2025. godine u skladu sa članom 109.a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata; 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 razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Uvidom u opštu dokuntaciju idejnog rješenja utvrđeno je da su izdati Urbanistički tehnički uslovi od Sekretarijata za uređenje prostora, zaštite životne sredine i saobraćaj Opštine Zete zavedeni pod br. 71-332/25- 22/5 dana 25.02.2025. godine u skladu sa članom 109.a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Prostorno-urbanističkim planom "Glavnog grada Podgorica" ("Službeni list Crne Gore - Opštinski propisi", br. 06/14) predviđeno je da se za prostor čijem zahvatu pripada i prostor k.p.br.13459/1 KO Golubovci izradi Detaljni urbanistički plan "Trešnjica-Balabani".

Na dan izdavanja prednje navedenih urbanističko-tehničkih uslova DUP Trešnjica-Balabani" nije evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva prostornog uređenja, urbanizma i državne imovine, shodno Članu 11. Zakona o planiranju prostora i gradnji objekata.

Član 109.a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata na osnovu kojeg su izdati predmetni Urbanističko tehnički uslovi, propisuje se da se na postojećem objektu koji je izgrađen u skladu sa zakonom može u postojećim gabaritima odobriti rekonstrukcija shodno njegovoj namjeni do privođenja lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu.

U skladu sa podacima iz liste nepokretnosti br 2116 KO Golubovci i kopije plana, izdatih od strane Uprave za nekretnine Crne Gore - Područna jedinica Podgorica, u zahvat prostora katastarske parcele br 13459/1 definisan je kao „dvorište“ površine 500 m² i kao „pašnjak 2. klase“ površine 193 m². Na dijelu prostora katastarske parcele br 13459/1 evidentirana je zgrada br 1 definisana kao „porodična stambena zgrada“ površine 86m² i zgrada broj 2 definisana kao „pomoćna zgrada“ površine 49m². Na osnovu lista nepokretnosti konstatuje se da je navedena katastarska parcela svojina Noian AisinMukaddes, u obimu prava 1/1.

Prilaz objektu organizovan je sa pracele 15082/1 preko parcele 13459/2, isto tako na parceli je obezbijeno jedno otvoreno parking mjesto.

Postojeće stanje stambenog objekta odgovara stanju na predmetnoj lokaciji, za rekonstrukciju objekta se nalazi porodična stambena zgrada bruto površine osnove 86m², spratnosti P. Postojeći objekat nema tereta. Objekat ima krovnu konstrukciju veoma lošeg boniteta, te je potrebno njeno uklanjanje.

Planirana je rekonstrukcija postojećeg objekta u postojećim gabaritima. Rekonstrukcijom se zadržava primarna konstrukcija objekta uz određena ojačanja kod novih otvora. Proširen je jedan broj otvora. Dnevni boravak je povezan s trpezarijom i kuhinjom u otvorenom planu, čime se postiže optimalna iskorišćenost prostora i dosta prirodnog svjetla. U prizemlju se nalaze dvije spavaće sobe i kupatilo.

Projektovano je adaptiranje fasade i potpuna rekonstrukcija krovne konstrukcije i krovnog pokrivača. Nagib krova je regulisan tako da se zadovolji nagib potreban za nesmetano funkcionisanje solarnih panela, dok je čitav krov formiran tako da njegova površina bi mogao obezbijediti energetska efikasnost objekta. Novi krovni pokrivač su solarni paneli u boji RAL 9002, sa tom bojom je usklađena i boja nove bravarije.

Fasada je kombinacija savremenih materijala poput demit fasade i velikih staklenih otvora.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da priloženo idejno rješenje za rekonstrukciju stambenog objekta, na kat. parceli 13459/1 KO Golubovci, Opština Zeta, gdje je Članom 109.a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano da se na postojećem objektu koji je izgrađen u skladu sa zakonom može u postojećim gabaritima odobriti rekonstrukciju shodno njegovoj namjeni do privođenja lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu, projektovano od strane „Centar za arhitekturu i konzervaciju“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.03.2025. godine u 00:55:23 + 01'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP= 84.43 m² (max postojeće 86 m²), spratnost objekta projektovano P (postojeće propisano P), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz Urbanističkih tehničkih uslova izdati od Sekretarijata za uređenje prostora, zaštite životne sredine i saobraćaj izdati od Opštine Zete zavedeni pod br. 71-332/25- 22/5 dana 25.02.2025. godine

Konstatovano je da je uz Idejno rješenje priložena: Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa vazecim propisima i izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu.

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 Mukaddes Aysin Noyan na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Centar za arhitekturu i konzervaciju“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.03.2025. godine u 00:55:23 + 01'00', za rekonstrukciju porodične stambene zgrade u postojećim gabaritima, na kat. parceli 13459/1 KO Golubovci, Opština Zeta.

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

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.04.30
13:37:36 +02'00'