



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 20 446 216

Broj: 05-332/24-9853/2  
Podgorica, 20.01.2025. godine

**THE GROZD MONTENEGRO DOO**

**HERCEG NOVI**  
Svetosavski put bb, Bijela

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

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: 05-332/24-9853/2  
Podgorica, 20.01.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), 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 „The Grozd Montenegro“ Doo Herceg Novi za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.07.2024.godine u 15:16:53 + 02'00', za izgradnju objekta kolektivno gradskog stanovanja, na lokaciji koju čini UP 313 i UP 315, koju čine kat.parcele br.306/1, 306/9, 306/8, 304/2, 304/3, 305/4, 305/5, 301/8 i 302/2 sve KO Bijela u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Bijela centar" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.35/09), Opština Herceg Novi, donosi

## RJEŠENJE

**Daje se saglasnost** podnosiocu zahtjeva „The Grozd Montenegro“ Doo Herceg Novi na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.07.2024.godine u 15:16:53 + 02'00', za izgradnju objekta kolektivno gradskog stanovanja, na lokaciji koju čini UP 313 i UP 315, koju čine kat.parcele br.306/1, 306/9, 306/8, 304/2, 304/3, 305/4, 305/5, 301/8 i 302/2 sve KO Bijela u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Bijela centar" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.35/09), Opština Herceg Novi, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne nadzemne bruto građevinske površine BRGP=2572.02 m<sup>2</sup> (planom propisano 2572.10 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti - 0,34 (planom propisano 0,40); indeks izgrađenosti 0,1.69 (planom propisano 1.70); spratnost objekta Po+P+4 (planom propisano Po+P+4+Pk), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

## Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/24-9853/1 od 18.07.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „The Grozd Montenegro“ Doo Herceg Novi zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.07.2024.godine u 15:16:53 + 02'00', za izgradnju objekta kolektivno gradskog stanovanja, na lokaciji koju čini UP 313 i UP 315, koju čine kat.parcele br.306/1, 306/9, 306/8, 304/2, 304/3, 305/4, 305/5, 301/8 i 302/2 sve KO Bijela u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Bijela centar" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.35/09), Opština Herceg Novi.

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 ovlaštenja 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: smjericama 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 smjericama 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 02-3-332-UPI-1447/22 izdati dana 07.12.2022. godine od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi; Urbanističko-tehničke uslove broj: 02-3-332-UPI-1446/22 izdati dana 07.12.2022. godine od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi; List nepokretnosti br.1726 KO Bijela prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 11.07.2024.godine za kat.parcele br.306/1 i 306/9 KO Bijela; List nepokretnosti br.1929 KO Bijela prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 11.07.2024.godine za kat.parcelu br.306/8 KO Bijela; List nepokretnosti br.1932 KO Bijela prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 11.07.2024.godine za kat.parcele br.304/2 i 304/3 KO Bijela; List nepokretnosti br.1930 KO Bijela prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 11.07.2024.godine za kat.parcelu br.305/5 KO Bijela; List nepokretnosti br.1931 KO Bijela prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 11.07.2024.godine za kat.parcele br.301/8 i 302/2 KO Bijela; Elaborat parcelacije br.917-109-395/2022-2 od 01.12.2022.godine ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu; 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Smjericama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plana "Bijela centar" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.35/09), na lokaciji koju čini kat.parcele br. 306/1, 306/9, 306/8, 304/2, 304/3, 305/5, 301/8 i 302/2 K.O. Bijela., koja formiraju



urbanističke parcele UP313 i UP315 ukupne površine 1513m<sup>2</sup> planirano je kolektivno/gradsko stanovanje KS1, KS2, KS3, KS4.

Površine mješovitog stanovanja - su površine koje su predviđene za osnovnu namjenu stanovanje, poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu, smješteni kapaciteti za turizam, apartmani, pomoćni sadržaji u funkciji uređenja terena i rješenja infrastrukture, otvoreni i zatvoreni prostori za garažiranje vozila, urbano zelenilo( linearno, partnersno...)

Namjena objekta na UP313 i UP315 dominantno je namjena stanovanja, gdje objedinjavanje dvije ili više urbanističkih parcela u jednu lokaciju za izgradnju jedinstvenog objekata, moguće je samo kod urbanističkih parcelama kojima su planirani dvojni ili objekti u nizu, kao i u zoni kolektivno / gradstvo stanovanje a kada je u pitanju isti vlasnik.

Predmetna lokacija je ravnog pravougaonog oblika, pristup parceli je sa DUP-om planirane saobraćajnice, sa zapadne strane. Pristup parceli je sa DUP-om planirane saobraćajnice, sa zapadne strane, koja je ujedno i slijepa ulica i opslužuje jednu susjednu parcelu i dvije parcele preko puta predmetne parcele. U skladu sa tim na predmetnoj parceli postoji 16 nadzemnih parking mjesta sa kojih se pristupa direktno sa saobraćajnice. Takođe, sa saobraćajnice se dolazi i do podrumске etaže objekta u kome postoji mirujući saobraćaj u vidu 23 parking mjesta. Sa preostale tri strane predmetne parcele, su parcele (u dodiru sa predmetnom parcelom) na kojima nisu izgrađeni objekti.

Objekti su projektovani kao slobodnostojeći sa spratnošću Po+P+4. Prema saobraćajnici odnosno regulacionoj liniji, planom je predviđena građevinska linija grafički i numerički, na udaljenosti od 5 m (zapadna strana), a prema susjednim parcelama na udaljenosti od 3.5 m. Oko prizemlja objekta planirana je parterna površina sa pristupnim pješačkim stazama, kao i rampom za podrumsku etažu. Osim toga u preostalom dijelu parcele su predviđene zelene zone. U podrumu je projektovana garaža - mirujući saobraćaj. Na prizemnoj etaži su projektovane 3 stambene jedinice u objektu Lamela A, dok su u objektu Lamela B projektovane 4 stambene jedinice, od kojih su sve jednosobni stanovi i takav raspored se ponavlja na svim preostalim etažama. Ukupno ima 32 jednosobna stana (12 u Lameli A i 16 u Lameli B). Objekat je rađen u klasičnom stilu koristeći savremene materijale i tehnike građenja.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Krovove raditi kose, dvovodni ili četvorovodni a kod koplikovanih objekata i kominovati...), a krovne prekrivače projektovati sa crijepom, čeramida, eternity, tegola ...

Shodno planskom dokumentu, parametri gradnje za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu na nivou zone dati su u tabelama. Parkiranje obezbjediti u okviru objekata ili na otvorenom u okviru parcele. Potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da predloženo idejno rješenje za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja - , na urbanističku parcelu UP 313 i UP 315, koje čine kat.parcele br.306/1, 306/9, 306/8, 304/2, 304/3, 305/5, 301/8 i 302,2 K.O. Bijela, Herceg Novi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bijela centar" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi br.35/09), projektovano od strane „Smart Studio“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.07.2024. godine u 14:16:53 + 01'00'.

izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP=2572.02 m<sup>2</sup> (planom propisano 2572.10 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti - 0,34 (planom propisano 0,40); indeks izgrađenosti 0,1.69 (planom propisano 1.70); spratnost objekta Po+P+4 (planom propisano Po+P+4+Pk), 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 vazecim propisima, elaborat parcelacije i izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu.

Uvidom List nepokretnosti br.1726 KO Bijela prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 11.07.2024.godine utvrđeno je da su kat.parcele br.306/1 i 306/9 KO Bijela, u svojni Gunal Bunyamin u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.1929 KO Bijela prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 11.07.2024.godine utvrđeno je da je kat.parcela br.306/8 KO Bijela u svojni Gunal Bunyamin u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.1932 KO Bijela prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 11.07.2024.godine utvrđeno je da su kat.parcele br.304/2 i 304/3 KO Bijela u svojni Gunal Bunyamin u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.1930 KO Bijela prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 11.07.2024.godine utvrđeno je da je kat.parcela br.305/5 KO Bijela u svojni Gunal Bunyamin u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.1931 KO Bijela prepis sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine od 11.07.2024.godine utvrđeno je da su kat.parcele br.301/8 i 302/2 KO Bijela u svojni Gunal Bunyamin u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „The Grozd Montenegro“ Doo Herceg Novi na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Smart Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.07.2024.godine u 15:16:53 + 02'00', za izgradnju objekta kolektivno gradskog stanovanja, na lokaciji koju čini UP 313 i UP 315, koju čine kat.parcele br.306/1, 306/9, 306/8, 304/2, 304/3, 305/4, 305/5, 301/8 i 302/2 sve KO Bijela u zahvatu Detaljno urbanističkog plana "Bijela centar" ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi br.35/09), 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

