



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: 05-332/25-3904/8
Podgorica, 21.07.2025. godine

MEBA DOO

PODGORICA

Bul. Pera Četkovića br. 56

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: 2025.07.21
12:45:01 +02'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-3904/8

Podgorica, 21.07.2025. 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 „MEBA“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Sita“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.07.2025.godine u 11:35:05 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 316, koji čine djelovi kat.parcela br.1332 i 1333 KO Cetinje I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bogdanov kraj -Zona C („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 26/13), Prijestonica Cetinje,donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „MEBA“ Doo Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Sita“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.07.2025.godine u 11:35:05 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 316, koji čine djelovi kat.parcela br.1332 i 1333 KO Cetinje I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bogdanov kraj -Zona C („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 26/13), Prijestonica Cetinje, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 2 700,54m² (planom zadato 2 707,20m²), indeksa izgrađenosti 2,40 (planom zadato 2,40), površine pod objektom 676,78m² (planom zadato 676,80m²); indeksa zauzetosti 0,60 (planom zadato 0,60); spratnosti Po+P+2+Pk (planom zadato P+2+Pk) - u pogledu usaglašenosti sa urbanističkim tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-3904/1 od 18.03.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „MEBA“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Sita“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 17.03.2025.godine u 14:00:57 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 316, koji čine djelovi kat.parcela br.1332 i 1333 KO Cetinje I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bogdanov kraj -Zona C („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 26/13), Prijestonica Cetinje.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja 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 obavezno 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: Urbanističko-tehničke uslove broj: 05-332/23-713 izdati dana 15.11.2023. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje; 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:

Shodno planu namjene površina iz planskog dokumenta predmetna lokacija je prema namjeni stanovanje srednjih gustina – tip 1. U okviru ove namjene, pored stanovanja moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluge, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu. Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti, odnosno drugi sadržaji.

Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti za predmetnu lokaciju iznosi 0,6 dok je maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti 2,4. Maksimalna spratnost objekta je P+2+Pk, odnosno četiri nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže.

Minimalna udaljenost od susjedne parcele, javnog zelenila ili javnog prilaza za slobodnostojeće objekte je 1.5m.

Kod novih objekata parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele odnosno objekta, po normativu 1,1 parking ili garažno mjesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m² poslovnog prostora na jedno parking mjesto.

Uvidom u dostavljeno idejnog rješenja arhitektonskog projekta, . projektovanog od strane „SITA“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 8.7.2025.godine u 11:35:05 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na dijelu kat. parcela br. 1332 i 1333 KO Cetinje I, koje čine UP 316, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Bogdanov kraj (zona C)" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 26/13), Prijestonica Cetinje, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambenog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnog dijela objekta 2 700,54m² (planom zadato 2 707,20m²), indeksa izgrađenosti 2,40 (planom zadato 2,40), površine pod objektom 676,78m² (planom zadato 676,80m²); indeksa zauzetosti 0,60 (planom zadato 0,60); spratnosti Po+P+2+Pk (planom zadato P+2+Pk).

Idejnim rješenjem je prđviđen stambeni objekat, spratnosti Po+P+2+Pk. Nadzemne etaže su u funkciji stanovanja. Na prizemlju je projektovano pet jednosobnih stanova i dva dvosobna stana; na prvom i drugom spratu je projektovano po šest jednosobnih stanova i po dva dvosobna stana; na potkrovlju su projektovana dva trosobna stana, dva dvosobna stana i jedna garsonjera. Ulaz u objekat se nalazi sa sjeverne strane. U podrumu je predviđena garaža sa tehničkim prostorijama i ostavama i shodno namjeni podzemne etaže njena površina nije uzeta u obračun ukupne BGP objekta.

Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Parkiranje je predviđeno u garaži u okviru objekta (podrumska etaža) gdje je obezbijeđeno 29 parking mjesta i na parking u okviru lokacije, gdje su obezbijeđena 2 parking mjesta, što čini ukupno 31 parking mjesto. U garaži parking mjesta br. 4/5, 6/7, 8/9, 10/11, 20/21 i 22/23 predviđena su kao hidraulična parking mjesta. Konstatuje se da je ispoštovan normativ za parkiranje odnosno garažiranje vozila, koji je propisan planskim dokumentom.

Na predmetnoj parceli planirane su zelene površine ukupne površine 329,36m², što predstavlja 29,20% od ukupne površine parcele.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način upotrebom prirodnih materijala. Novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede ambijent. Takođe, oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu

objekata. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi, pokriveni odgovarajućim pokrivačem u skladu sa nagibom.

Prema idejnom rješenju fasada objekta predviđena je u kombinaciji svijetlih i tamnih tonova, pri čemu dominira nijansa RAL 7006 sa hrapavom teksturom na osnovnom fasadnom sloju, dok su tamni akcenti, poput okvira prozora i fasadnih panela u RAL 7016. Vertikalni dekorativni elementi izrađeni su od aluminijumskih lamela u nijansi RAL 9006 i premazom u imitaciji drveta, doprinoseći dinamičnosti i eleganciji fasade. Prozori su velikih dimenzija sa reflektujućim staklom, a terase su obezbeđene staklenim ogradama sa minimalističkim rukohvatima. Masivni elementi terasa obloženi su keramičkim pločama u dekoru travertina, čime se postiže elegantan estetski efekat. Gornje etaže sadrže pergole, dok cjelokupan dizajn doprinosi modernom izgledu objekta. Krov objekta je kosi, dvovodan, nagiba 28°.

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 „MEBA“ Doo Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Sita“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.07.2025.godine u 11:35:05 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini UP 316, koji čine djelovi kat.parcela br.1332 i 1333 KO Cetinje I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bogdanov kraj - Zona C („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 26/13), Prijestonica Cetinje, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih parametarima (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).

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.

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

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**
Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.07.21
12:45:43 +02'00'